

Berlin / Hessenwinkel

La dolce Vita! Lebensfreude, Eleganz & Luxus in direkter Wasserlage

Objektnummer: 23068041



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.181 m²

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Auf einen Blick

Objektnummer	23068041
Wohnfläche	ca. 205 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergieverbrauch	21.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung

★★★★★ 4,8

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie wurde im Jahr 2012 in hochwertiger Massivbauweise errichtet und präsentiert sich mit einer ansprechenden Architektur zeitlos elegant. Die geradlinige, klar strukturierte Raumaufteilung auf ca. 205 m² Wohnfläche, verteilt sich auf zwei prächtige mit einer Fußbodenheizung ausgestattete Etagen und besticht durch großzügig geschnittene Zimmer in harmonischer Einheit mit viel Licht und Helligkeit. Die Auswahl erstklassiger Materialien spiegeln die Exklusivität dieser Immobilie beeindruckend wider. Den gemeinschaftlich-kommunikativen Mittelpunkt und damit das Herzstück des Hauses bildet der grandiose Wohn- und Essbereich. Mit seinen ca. 51 m² vermittelt er ein beeindruckendes Raumgefühl und die großen Fensterfronten schaffen eine Verbindung mit dem Garten. Die vorgelagerte Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und beeindruckt mit ihren Travertin-Steinen auf einer üppigen Fläche von ca. 70 m². Wer das Besondere liebt, wird mit der exklusiven Einbauküche seine Erfüllung finden und das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen lassen. Die Markenküche der Fa. Nolte setzt mit ihrem exzellenten Interieur, wie z. B. einer ausziehbaren Tischplatte, einen versenkbaren Allesschneider, einen Side-By-Side Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter, einem Induktionskochfeld mit 90iger Breite, einem Weinkühlschrank, einem Vakuumierer, einem Dampfgarer mit Sous Vide und einer Warmhalteplatte edle Akzente. Komplettiert wird diese Ebene durch ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum, in dem auch die Luftwärmepumpe untergebracht ist, welche neben den 3-fach verglasten Fenstern mit elektrischen Rollläden für exzellente Energiewerte sorgt. Von hier ist auch ein Abstellraum als auch die Doppelgarage zugänglich, welche durch ihre elektrische Zufahrt Komfort auf ganzer Linie bietet. Anspruchsvolles Wohnen setzt sich auch im Obergeschoss fort. Hervorzuheben ist hier das Masterschlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Zimmer, welches derzeit als Ankleide genutzt wird. Neben zwei weiteren, lichtverwöhnten Zimmern empfängt das Masterbad zeitlos, modern und stilistisch vollendet und ein gemütlicher Balkon ermöglicht einen wunderbaren Blick in den Garten. Ein besonderes Ambiente vermittelt das Turmzimmer mit einer wunderbaren Höhe und hübschen Fensterbögen und ein weiteres Bad auf der gegenüberliegenden Seite vervollständigt diese Ebene hervorragend. Wertvolle Nutzfläche steht im gedämmten Spitzboden zur Verfügung. Hier ist auch die Belüftungsanlage untergebracht, welche für einen optimalen Frischluftaustausch im gesamten Haus sorgt. Eingebettet inmitten eines traditionellen Villenviertels präsentiert sich dieses Anwesen auf einem exklusiven Wassergrundstück in direkter Lage an der Müggelspree. Über eine befestigte Straße ist das ca. 1.181 m² große Grundstück bequem über zwei Zufahrten mit dem Auto erreichbar. Eine vorhandene Doppelgarage als auch ein Außenstellplatz ermöglichen dazu eine Fahrzeugunterbringung auf dem eigenen Grundstück. Die optimale

Südausrichtung und der direkte Wasserzugang sind die Grundlage für ein außergewöhnliches Ambiente. Mit einem berauschenden Blick auf das vorliegende Gewässer ist hier ein exklusiver Wohlfühl- und Erholungsfaktor garantiert. Der Garten wurde mit viel Liebe angelegt und beherbergt eine reizende Begrünung, welche dank einer Bewässerungsanlage optimal bewässert werden kann. Hinter dem Haus befindet sich neben der großzügigen Außenterrasse ein großer Aufsatzpool mit einem Durchmesser von ca. 4,25 m. Eine zweite Terrasse wurde in Wassernähe errichtet und ist mit einem hübschen Pavillon überdacht. Auf einer Fläche von ca. 35 m² bietet sie viel Platz für eine große Sitzgruppe als auch einer Außenküche. Mit einer Uferfront von ca. 20 Metern ist dieses Grundstück ideal für Wassersportfreunde und Bootsliebhaber. Zu Wasser gelangt man mit dem Boot direkt von hier aus in die Berliner City als auch zur Ostsee. Auch der Standort hat einiges zu bieten. Umgeben von idyllischen Ein- und Zweifamilienhäusern, befindet sich dieses Anwesen in einer beschaulichen Wohngegend von Rahnsdorf im beliebten Ortsteil Hessenwinkel. Neben üppigen Wald- und Grünflächen und den damit verbunden idyllischen Ausflügen oder Spaziergängen, ist die Infrastruktur bestens ausgebildet, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte als auch mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule mit Montessori-Bereich finden sich in der unmittelbaren Umgebung. Verkehrstechnisch sehr gut angebunden ist man über den S-Bahnhof Wilhelmshagen oder den Regionalbahnhof in Erkner als auch über die Auffahrt zur A10 und bis zum Großflughafen BER sind es nur ca. 29 km.

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ausstattung und Details

- dreifach verglaste Fenster
- elektrisch programmierbare Rollläden
- Marmor-Kamin
- Lautsprecher in der Zimmerdecke
- NOLTE Einbauküche (Bj. 2021)
- Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- alle Zimmer mit LAN ausgestattet
- Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- elektrische Zufahrten
- automatisches HUNTER-Bewässerungssystem im Garten
- wertvolle Abstellfläche im Spitzboden

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Alles zum Standort

Geografie: Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf. In Rahnsdorf gibt es mehrere kleine Villenkolonien sowie idyllische Einfamilienhaussiedlungen. Touristen besuchen Rahnsdorf vor allem wegen des Müggelsees. Aktuell hat Rahnsdorf ca. 9.856 Einwohner. Lage / Verkehr: Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe an der Bahnstrecke Berlin-Frankfurt/Oder und Berlin-Potsdam, zum einen Rahnsdorf und zum anderen Wilhelmshagen. Beide werden durch die Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient. Vom S-Bahnhof Rahnsdorf gibt es eine noch historische Tram-Verbindung nach Woltersdorf. Die Straßenbahnlinie 61 der BVG fährt von der Station Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick in die Wissenschaftsstadt Adlershof. Die Buslinie 161 der BVG verkehrt derzeit tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet die beiden S-Bahnhöfe als auch die Endhaltestelle der Tram-Linie 61 mit dem Ortsteil. Außerdem bietet sie eine Verbindung nach Erkner und Schöneiche an. Nachts bedient die Linie N61 den Ortsteil und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an. Auf der Müggelspree verkehrt die Fährlinie F23, die seit 2014 solarstrombetrieben im Auftrag der BVG von der Weißen Flotte Stralsund durchgeführt wird. Außerdem pendelt mit der F24 eine von drei manuell angetriebenen Fähren in Deutschland an Wochenenden und Feiertagen zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen. Mit dem Auto ist man in ca. 45 Min im Berliner Zentrum und in ca. 10 Min. erreicht man die A10, welche Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht. Der Hauptstadtflughafen BER ist nur ca. 27 km entfernt und mit dem Auto in ca. 40 Minuten über die A10 zu erreichen. Infrastruktur: Schulen in Rahnsdorf: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner oder Friedrichshagen Kindertagesstätten: 9 Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäcker, 1 Tankstelle Freizeit / Sport / Natur: Rahnsdorf mit seinem Strandbad am Müggelsee und seinem alten historischen Fischerdorf, die idyllischen Kanäle von Neu-Venedig, als auch der Dämeritzsee in Hessenwinkel sind nur einige Highlights dieser Region. Außerdem führt der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel und umfasst mit über 4.500 bzw. 5.100 km als Radfernweg die Strecke von London in Großbritannien nach Helsinki in Finnland bzw. Moskau in Russland.

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 21.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 23068041 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com