

Berlin / Neu Venedig

# Erholungsoase am Wasser: Ihr perfektes Ferienhaus am Wasser

Objektnummer: 24068004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 609 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

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

Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Auf einen Blick

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Objektnummer  | 24068004                   |
| Wohnfläche    | ca. 60 m²                  |
| Dachform      | Walmdach                   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          |
| Zimmer        | 2                          |
| Schlafzimmer  | 1                          |
| Badezimmer    | 1                          |
| Baujahr       | 1996                       |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 450.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Ferienhaus                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 25 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche            |

Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

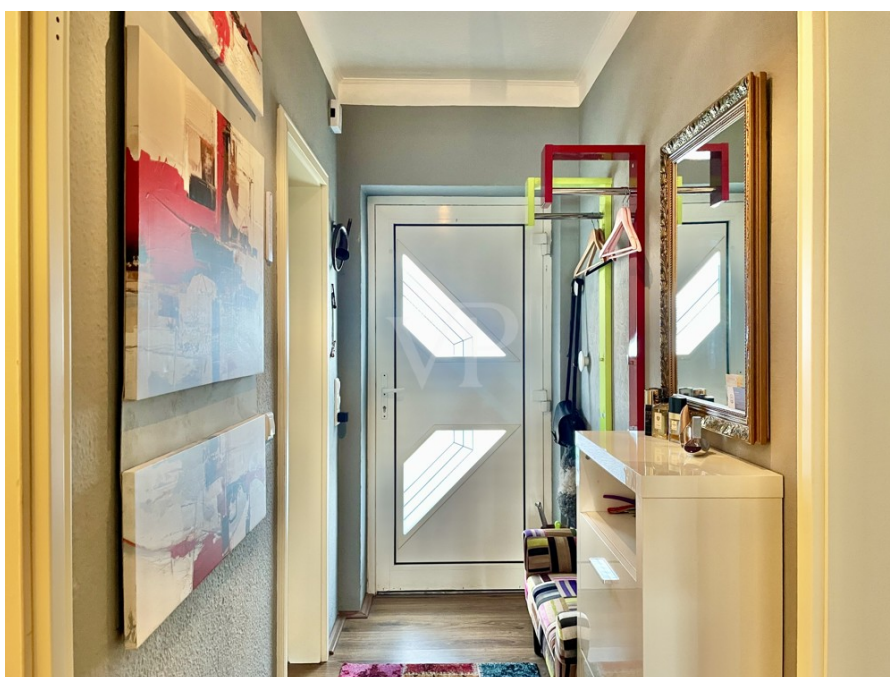
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELEKTRO       |
| Energieausweis gültig bis  | 08.02.2034    |
| Befeuierung                | Elektro       |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 120.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie



**Capital**  
MÄRKTER-KOMPASS  
MAY 2022  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
100 TITEL & 1000 KUNDEN  
12.000.000 €

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Ein erster Eindruck

Auf diesem traumhaften Wassergrundstück wurde im Jahr 1997 ein Bungalow in massiver Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> errichtet. Das Gebäude verfügt über ein gemütliches Wohn- und Schlafzimmer, eine geräumige Küche, ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche und einer großen teilüberdachten Terrasse, die Sie zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für gemütliche Wochenenden oder entspannte Ferientage. Beheizt wird das kleine Anwesen über eine Nachtspeicherheizung, elektrische Heizkörper und einen Kamin. Alle Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet. Die Eigentümer haben zur Flächenoptimierung Änderungen am Grundriss vorgenommen. Das teilerschlossene Grundstück (Elektrik, Abwassergrube, Trinkwasserbrunnen) erstreckt sich über eine großzügige Fläche von ca. 609 m<sup>2</sup>, welche direkt an das ruhige Ufer des Kanals grenzt und verspricht somit ein unvergleichliches Freizeiterlebnis. Eine große Einfahrt ermöglicht eine komfortable Zufahrt auf das Grundstück und ein Carport als auch zwei Freiplätze bieten Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge. Ein kleiner Schuppen bietet Platz für Dies und Das. Das Highlight dieses Angebots ist zweifellos die direkte Wasserlage mit eigenem Hafen. Tauchen Sie ein in die Welt des Wassersports, entspannen Sie sich bei Bootsausflügen oder genießen Sie einfach die beruhigende Wirkung des Wassers vor Ihrer Haustür. Der Bootsliegeplatz bietet mit seinen Maßen ca. 9 m Länge und ca. 3,5 m Breite Platz für Ihr eigenes Boot und ermöglicht einen bequemen Zugang zu den nahegelegenen Gewässern. Ein Aufsatzpool (Durchmesser ca. 4 m) sorgt für zusätzlichen Badespaß im Sommer. Die Umgebung des Grundstücks lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, sei es Angeln, Wassersport oder gemütliche Spaziergänge entlang des Kanals, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Dieses exklusive Freizeitgrundstück ist eine einzigartige Gelegenheit für all diejenigen, die ihren Traum von purer Erholung am Wasser verwirklichen möchten. Lassen Sie sich von dieser einmaligen Kombination aus Komfort und Natur begeistern. Besichtigen Sie dieses charmante Domizil und lassen Sie sich von seinen Vorzügen überzeugen. Hier finden Sie Ruhe und Erholung in einer schönen Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin für eine Besichtigung!

Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Terrasse
- Kamin
- Überwachungskamera
- Aufsatzpool
- Bootshafen
- Carport und zwei Freiplätze

**Objektnummer: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## 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. Zudem 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: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)