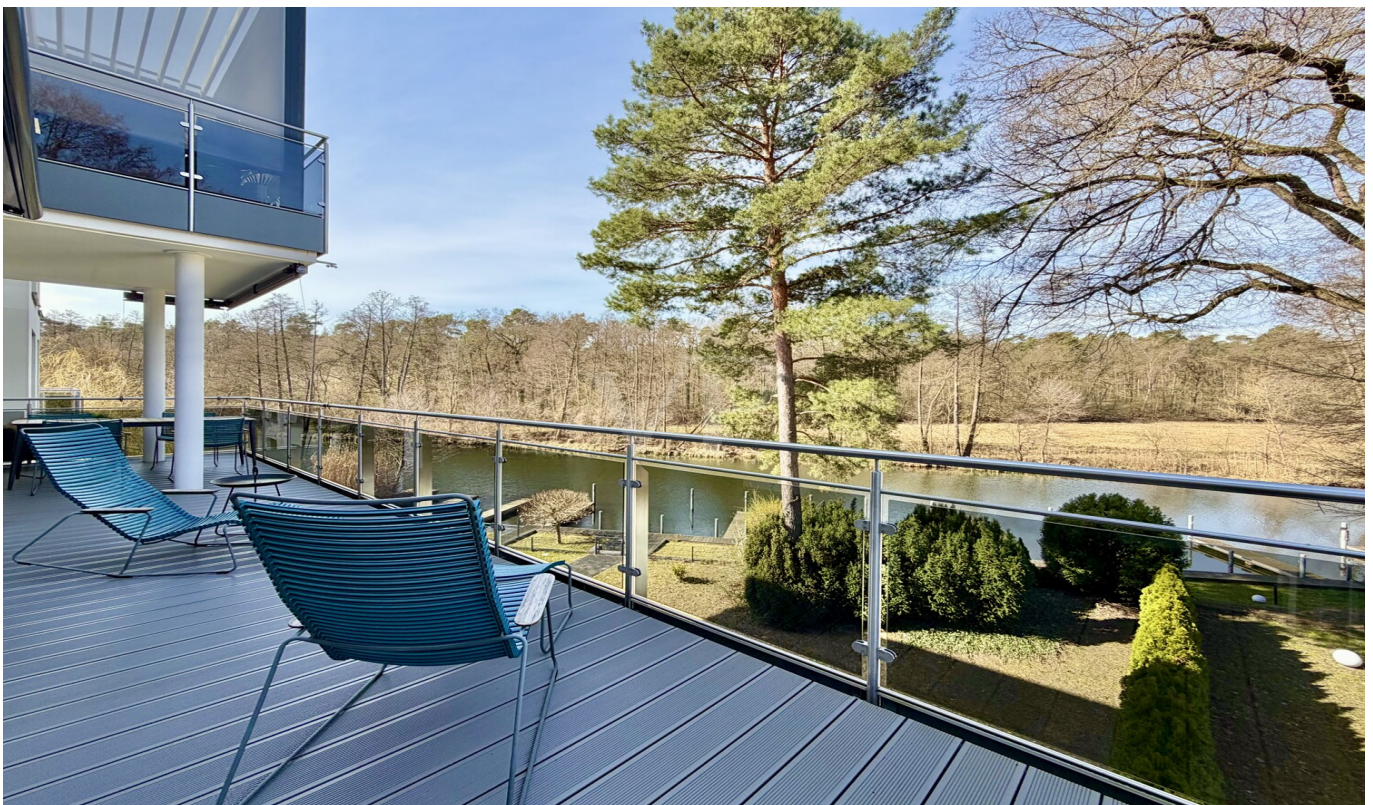


Berlin / Hessenwinkel

Ein Zuhause wie ein Versprechen – Wohnen am Wasser zwischen Entspannung und Lebensqualität

Property ID: 26068022



PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

At a glance

Property ID	26068022	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 133 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 23 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2014		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	30.03.2036	Final energy consumption	83.00 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER KOMPASS
HOCHZEIT
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick

F&Z INSTITUT
TOP
MAKLER
2026
VON POLL IMMOBILIEN
Best: Treptow-Köpenick

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

Professional Real Estate Valuation
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

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

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

A first impression

Es gibt Orte, die mehr sind als nur ein Zuhause. Orte, die berühren, entschleunigen und jeden Tag ein kleines Stück Urlaub schenken. Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint all das – eingebettet auf einer idyllischen Halbinsel zwischen dem alten Spreearm und der Müggelspree, umgeben von Natur, Wasser und Weite.

Auf einem großzügigen, ca. 2.834 m² großen Eckgrundstück entstand im Jahr 2014 eine exklusive Wohnanlage mit nur zehn Einheiten – ein Ort der Privatsphäre, der Entspannung und des gehobenen Wohnens.

Schon beim Betreten der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre: Eine großzügige Diele mit maßgefertigtem Einbauschränk empfängt Sie stilvoll und bietet zugleich praktischen Stauraum. Von hier aus entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, der auf ca. 133 m² Wohnfläche Eleganz und Funktionalität harmonisch vereint.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer lädt mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Bidet zu entspannten Wohlfühlmomenten ein, während ein modernes Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein separater Abstellraum sorgt für Ordnung und Übersicht im Alltag und bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner.

Der offene Essbereich bietet Raum für gemütliches Beisammensein und gemeinsames Essen. Er geht fließend in die exklusive Küche der Marke Schüller über. Mit edlen Glasfronten, modernster Technik, Induktionskochfeld, Dampfgarer und Weinkühlschrank, wird Kochen hier zum Erlebnis – nicht zuletzt dank des unvergleichlichen Blicks auf die Müggelspree, der jede Zubereitung mit einer

besonderen Leichtigkeit begleitet.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 30 m² bildet das kommunikative Zentrum des Zuhauses. Bodentiefe Fenster öffnen den Raum zur Natur und geben den Blick frei auf den alten Spreearm und das gegenüberliegende Naturschutzgebiet – ein Panorama, das sich mit den Jahreszeiten verändert und niemals an Reiz verliert.

Der teilüberdachte, ca. 24 m² große Balkon mit Markise wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz: Ob sonniger Morgenkaffee oder ein Glas Wein am Abend – hier genießen Sie die Nähe zum Wasser bei jedem Wetter.

Ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon und herrlichem Wasserblick eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Das Schlafzimmer überzeugt mit Geborgenheit und einer begehrten begehbaren Ankleide. Ein zusätzlicher, ca. 6 m² großer Balkon eröffnet auch hier einen traumhaften Blick auf die Müggelspree – ein perfekter Ort, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zahlreiche Extras: Ein Außenstellplatz mit beheizter Zufahrt, eine Garage im Haus sowie ein zusätzlicher Abstellraum bieten höchsten Komfort und viel Platz für alles, was Ihnen wichtig ist.

Für gemeinsame Momente im Freien lädt die liebevoll gestaltete „Seerosenterrasse“ direkt am Wasser ein. Die hauseigene Slipanlage ermöglicht es Ihnen zudem, kleinere Boote bequem zu Wasser zu lassen – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Wassersportfreunde.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie mit durchdachter Technik: Eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, eine moderne Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima, Raffstores auf der Südseite sowie eine Kalkschutzanlage sorgen für Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Ein besonderes Schmuckstück in einzigartiger Lage – für Menschen, die das Besondere suchen und das Leben am Wasser lieben.

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Details of amenities

- exklusive Wasserlage auf einer idyllischen Halbinsel zwischen altem Spreearm und Müggelspree
- hochwertige Wohnanlage mit nur 10 Einheiten (Baujahr 2014)
- großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss, bequem per Aufzug erreichbar
- bodentiefe Fenster in allen Wohnräumen mit traumhaften Wasserblicken
- ca. 30 m² großes Wohnzimmer mit Blick ins Naturschutzgebiet, Kamin möglich
- hochwertige Einbauküche (Marke Schüller) mit Glasfronten, Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dampfgarer & Weinkühlschrank
- offener Essbereich mit direktem Blick auf die Müggelspree
- modernes Badezimmer mit Wanne, ebenerdiger Dusche & Bidet
- zusätzliches Gäste-WC und praktischer Abstellraum mit Platz für Waschmaschine & Trockner
- Schlafzimmer mit begehbaren Ankleide und eigenem Balkon (ca. 6 m²)
- großzügiger, teilüberdachter Balkon (ca. 24 m²) mit Markise und Wasserblick
- weiteres Zimmer ideal als Arbeits- oder Gästezimmer mit Balkonzugang
- Außenstellplatz mit beheizter Zufahrt sowie zusätzliche Garage (ca. 17 m²) im Haus
- separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- gemeinschaftliche „Seerosenterrasse“ direkt am Wasser
- hauseigene Slipanlage für kleine Boote
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- moderne Lüftungsanlage für angenehmes Raumklima
- Raffstores auf der Südseite sowie Kalkschutzanlage

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rahnsdorf-Hessenwinkel auf einer idyllischen kleinen Halbinsel, die von Wasserläufen wie der Spree, alten Spreearmen und der Nähe zum Dämeritzsee umgeben ist. Über die historische Triglawbrücke ist die Insel mit dem nördlichen Wohngebiet verbunden, sodass sich Entspannung und Natur hervorragend mit guter Erreichbarkeit verbinden lassen. Die Umgebung besticht durch viel Grün, Wasserflächen und eine insgesamt sehr angenehme Wohnatmosphäre. Prägend sind vor allem Einfamilienhäuser und kleinere Villen, die dem Viertel ein charmantes, naturnahes Flair verleihen. Familien profitieren von der Nähe zu Einrichtungen wie der Kita „Inselzwerge“ oder einem Bootsverleih, welcher mit einem kleinen Imbiss als Nahversorger bzw. für Freizeit und Gastronomie eine praktische Ergänzung darstellt. Nur einen kleinen Spaziergang entfernt, lädt das Café Klein Schwalbenberg zu entspannten Kaffeepausen im Grünen ein – mit hausgemachten Kuchen, Eis und fantastischen Kaffeespezialitäten.

Geografie

Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf zusammen. Das Gebiet ist geprägt von charmanten Villenkolonien, idyllischen Einfamilienhaussiedlungen und einem hohen Naherholungswert. Besonders beliebt ist Rahnsdorf bei Ausflüglern und Touristen wegen des nahegelegenen Müggelsees. Der Ortsteil zählt aktuell rund 11.138 Einwohner.

Lage und Verkehrsanbindung

Rahnsdorf ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zwei S-Bahnhöfe – Rahnsdorf und Wilhelmshagen – liegen an der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt/Oder sowie Berlin–Potsdam und werden von der S-Bahn-Linie S3 bedient. Vom Bahnhof Rahnsdorf fährt zudem eine historische Straßenbahn nach Woltersdorf.

Die Straßenbahnlinie 61 der BVG verbindet Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick mit der Wissenschaftsstadt Adlershof. Die Buslinie 161 verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet beide S-Bahnhöfe sowie die Endhaltestelle der Tram-Linie 61. Darüber hinaus bietet sie eine direkte Verbindung nach Erkner und Schöneiche. Nachts übernimmt die Linie N61 und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.

Auch auf dem Wasser ist Rahnsdorf gut unterwegs: Auf der Müggelspree fährt die solarbetriebene Fährlinie F23 im Auftrag der BVG. Zusätzlich pendelt an Wochenenden und Feiertagen die historische Handseilfähre F24 zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen – eine von nur drei handbetriebenen Fähren in Deutschland.

Mit dem Auto erreichen Sie das Berliner Zentrum in ca. 45 Minuten. Die A10 liegt nur rund 10 Minuten entfernt und bietet Anbindungen in alle Richtungen. Der Hauptstadtflughafen BER ist etwa 30 km entfernt und in ca. 40 Minuten erreichbar.

Infrastruktur

Rahnsdorf bietet eine gute Grundversorgung:

Schulen: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner und Friedrichshagen

Kindertagesstätten: 9

Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäckereien, 1 Tankstelle

Freizeit, Sport und Natur

Wer Natur und Erholung liebt, wird Rahnsdorf schätzen. Der nahe Müggelsee mit seinen Strandbädern, der Gastronomie am Wasser und einem breiten Angebot an Wassersportmöglichkeiten lädt zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Das historische

Fischerdorf, die romantischen Kanäle von Neu-Venedig sowie der Dämeritzsee machen die Umgebung besonders reizvoll.

Zudem verläuft der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel. Mit über 4.500 bis 5.100 Kilometern Länge verbindet dieser internationale Radfernweg London in Großbritannien mit Helsinki in Finnland beziehungsweise Moskau in Russland – ideal für ausgedehnte Radtouren.

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Other information

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.

Property ID: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com