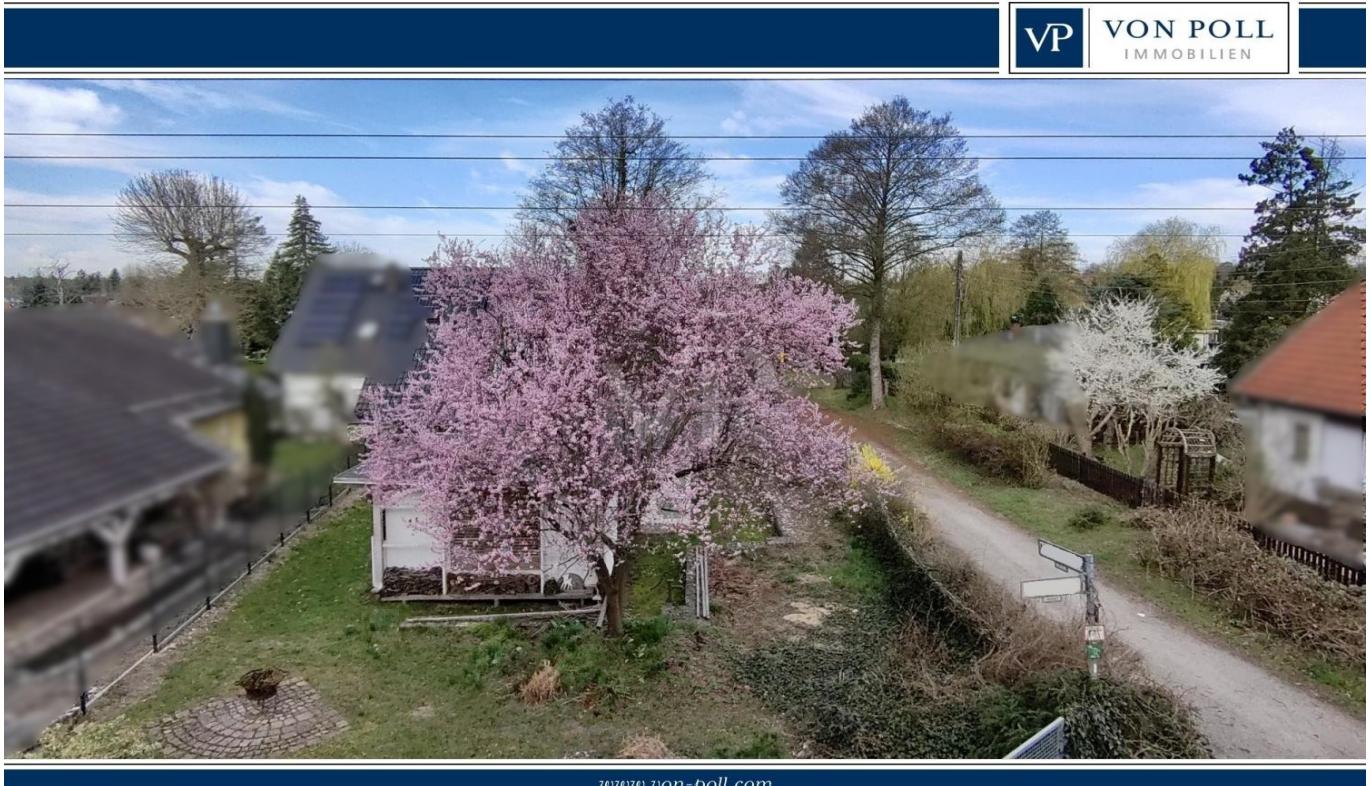


Berlin / Neu Venedig

Quiet building plot near water – your oasis for well-being

Property ID: 25068026



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LAND AREA: 405 m²

Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

-  At a glance
-  The property
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

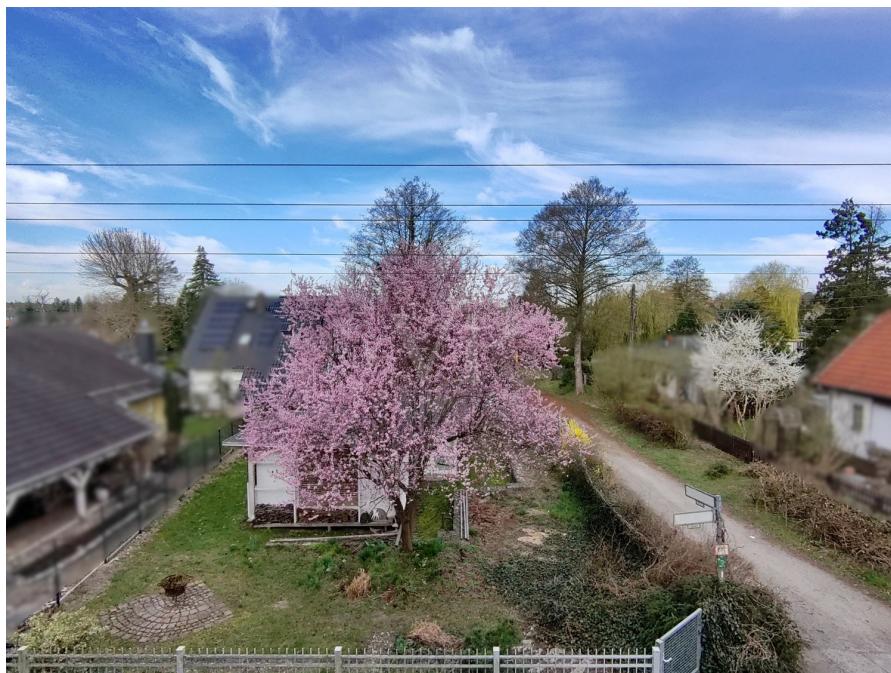
Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

At a glance

Property ID	25068026	Purchase Price	225.000 EUR
Commission		Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	

Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

The property



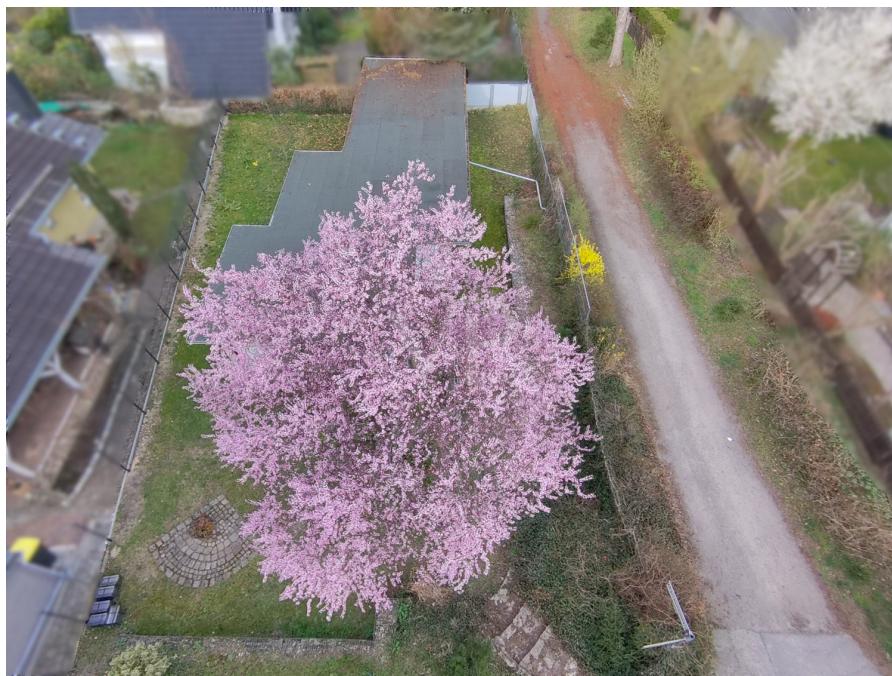
Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

The property



Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Capital
MAILER KOMPASS
Top-Makler Berlin
5 ★★★★★
Höchste für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick

BELLEVUE
Best Property
Agents 2024

Professionalle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

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

Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

The property

VP | VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

A first impression

Welcome to Neu-Venedig – one of Berlin's most charming and water-rich districts. Here you'll find a building plot of approximately 405 m², nestled in a tranquil, green setting characterized by canals, nature, and recreation. The plot offers diverse possibilities for realizing your dream home – whether a single-family house, a weekend retreat, or a stylish urban villa. The pleasant neighborhood and idyllic atmosphere make this property a true haven with convenient urban access. The plot is trapezoidal in shape, with a street width of approximately 13 m, a rear width of approximately 18 m, and a length of approximately 28 m. Currently, there is an existing building on the property that is ready for demolition. According to verbal information from the Berlin-Köpenick building authority, a building with a footprint of approximately 80 m² and a two-story structure may be erected here. A minimum setback of 5 m from the public street must be maintained. With a two-story building, this would result in a substantial floor area of 160 m². Don't hesitate and arrange a viewing appointment today to see this unique opportunity for yourself!

Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

All about the location

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-Bahnhofs 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 derzeitig 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.

Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

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.

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.

Property ID: 25068026 - 12589 Berlin / Neu Venedig

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