

Berlin / Rauchfangswerder

# Charming bungalow near the water with potential

*Property ID: 25068050*



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 684 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

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

Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## At a glance

Property ID	25068050	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 76 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1965	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	211.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.08.2035	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## The property



Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## The property



Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## The property



Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## The property



Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## The property



Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## The property



Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## The property



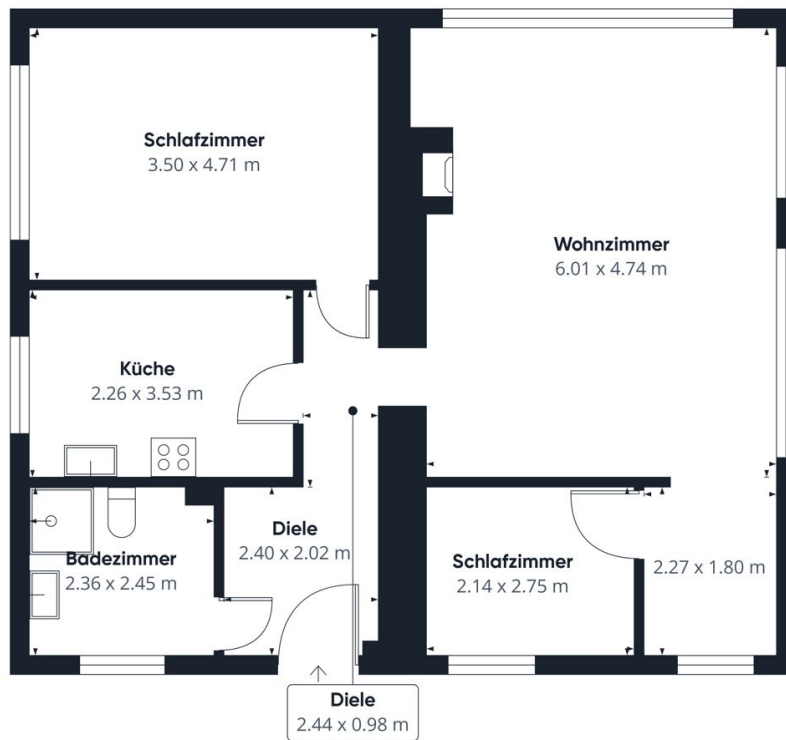
Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## The property



Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## A first impression

This detached house impresses with its versatile potential uses and is particularly attractive to buyers with DIY skills. An extension built in 1978 increased the living space to approximately 76 m<sup>2</sup>, providing ample room for small families or couples. The property encompasses approximately 684 m<sup>2</sup> and, in addition to the main building, offers several practical outbuildings. The layout is well-designed and functional. A total of three rooms are available, including two bedrooms, which, thanks to their size, allow for various furnishing solutions. The bathroom is functionally equipped. A fitted kitchen ensures everyday convenience; all essential appliances are present and ready for use. The central living area is generously sized and offers plenty of space for cozy gatherings with family or guests. A fireplace is present but requires refurbishment to be usable again. Buyers have the opportunity to personalize this space to their own tastes. From an energy efficiency perspective, a new central heating system was installed in 2016, ensuring comfortable warmth throughout the house. The garden offers a variety of design possibilities, perfect for relaxing outdoors or creating flowerbeds. Adjacent to the house is a separate outbuilding, providing additional space for hobbies, a workshop, or storage – ideal for DIY enthusiasts. This outbuilding already includes a room and a shower room. A garage offers convenient and secure parking. A private well provides ample water for garden irrigation, a significant advantage for garden maintenance. The proximity to water offers additional recreational opportunities in the immediate vicinity. The surrounding area boasts excellent infrastructure, with shops, schools, and medical facilities all within easy reach. The quiet side street allows for peaceful living without sacrificing convenient access to amenities. We would be pleased to provide further information or arrange a viewing. Take advantage of this opportunity and discover the possibilities this detached house offers.

**Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## All about the location

### Geografie:

Schmöckwitz/Rauchfangswerder ist der südlichste Zipfel des Bezirks Treptow-Köpenick. Das Schmöckwitzer Gebiet bildet die südliche Begrenzung der Müggellandschaft. Schmöckwitz liegt mit seinen Kolonien in herrlicher Umgebung von See und Wald auf einem hochwassersicheren, nacheiszeitlichen Dünenzug. Die Wohngebiete sind ringsum von Wasser und Wald umschlossen: vom Langen See, Seddinsee, Zeuthener See, Großen Zug und Krossinsee.

### Lage / Verkehr:

Schmöckwitz und Karolinenhof sind durch die Straßenbahnlinie 68, die nachts durch den Nachtbus N68 ersetzt wird, an das öffentliche Nahverkehrsnetz Berlins angeschlossen. Von der Endhaltestelle der Straßenbahn verkehrt die Buslinie 168 als Zubringer nach Rauchfangswerder. Die Buslinien 733 und deren Verlängerung 734 verkehren außerdem nach Königs Wusterhausen über Wernsdorf und in die andere Richtung über Zeuthen zum Flughafen Berlin Brandenburg. In den Sommermonaten verkehrt eine Fähre von Schmöckwitz zur Halbinsel Krampenbug zu den Zeltplätzen nördlich der Dahme an der Großen Krampe. Sämtliche Linien, ausgenommen die Buslinien 733/734 (RVS LDS) werden von der BVG betrieben.

### Infrastruktur:

### Schulen:

Grundschule (Schmöckwitz), Oberschule an der Dahme (Grünau) und Linden-Oberschule (Bohnsdorf), Gymnasien in Köpenick und Altglienicke. Außerdem befinden sich im Umfeld viele Kindertagesstätten. Einkaufsmöglichkeit, Restaurants sowie eine Tankstelle befinden sich nur ca. 4 km entfernt.

### Freizeit / Sport / Natur:

In der ruhigen Stadtrandlage sorgen zahlreiche, liebevoll gestaltete Spiel- und Holzbauten für Spaß und Bewegung. Dabei kommen nicht nur die lieben Kleinen auf ihre Kosten. Ein Beachvolleyballfeld mit Netz lädt Groß und Klein, sowie Jung und Alt zu Sport und Geselligkeit in der Natur ein. Natürlich fehlen auch die Spielplatzklassiker wie Riesenrutsche, Balancierstämme, Wackelsteg und verschiedene Schaukeln nicht. Durch seine direkte Nähe zur Badestelle lassen sich Planschen, Schwimmen und Spielen super kombinieren. Überdachte Sitzplätze und weitere Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen, zum Picknick und zum Verschnaufen am Wasser ein.

**Property ID: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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