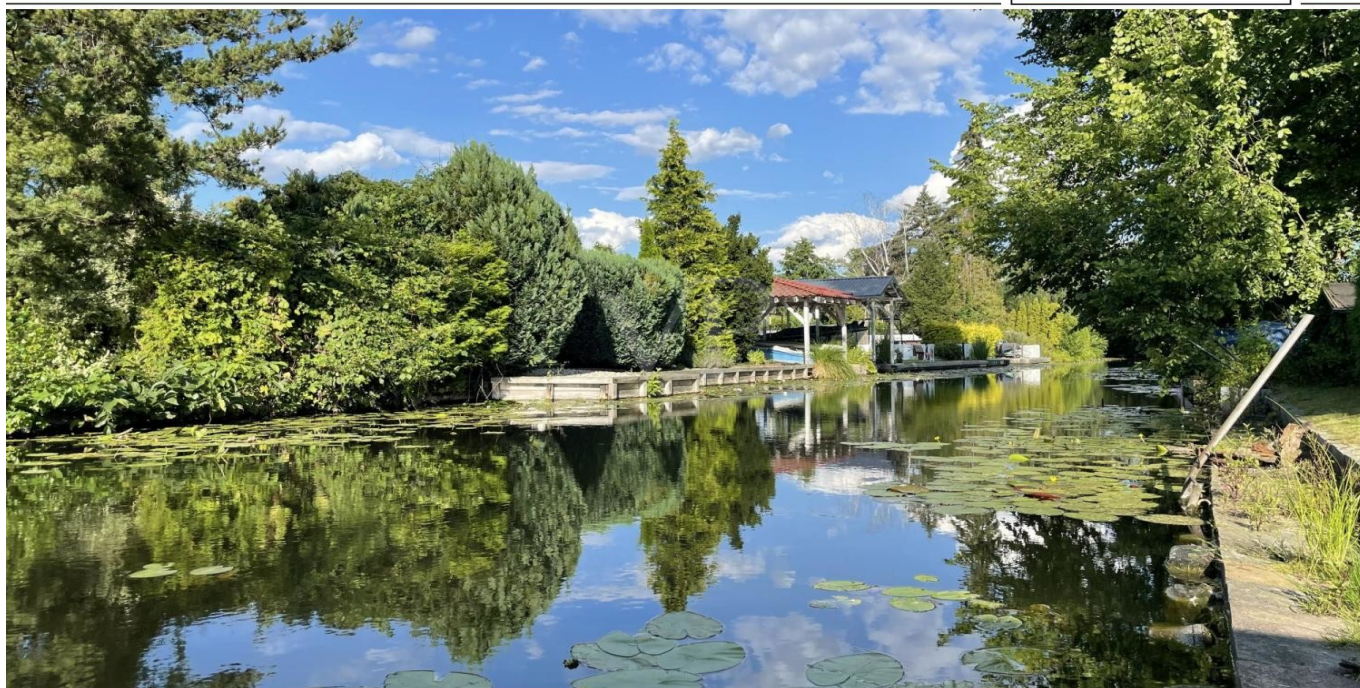


Berlin / Neu Venedig

## Dream vacation right on the water – enjoy leisure time in New Venice!

*Property ID: 25068040*



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

**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 758 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

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

Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## At a glance

Property ID	25068040
Living Space	ca. 60 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1953
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	420.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2002
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 27 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Energy Data

Type of heating

Central heating

Energy Certificate

Legally not required



Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property





Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property





Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property





Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property





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

Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## A first impression

Why travel when paradise is right on your doorstep? Welcome to Neu-Venedig – one of the most charming spots on Berlin's eastern outskirts, where tranquility, nature, and proximity to the water meet. A dreamlike recreational property awaits you here, offering not only pure relaxation but also many thoughtful details for relaxing weekends or extended summer stays. The approximately 758 m<sup>2</sup> property is situated directly on the canal and boasts its own 20-meter-wide waterfront – ideal for relaxing, fishing, or boating. The lovingly renovated holiday home, with approximately 60 m<sup>2</sup> of living space, was modernized in 2002 and offers everything you need for a comfortable stay: three beautiful rooms, a modernized shower room, a bathroom with a bathtub and space for the heating system and washing machine, as well as two additional bright rooms in the converted attic. The highlight, however, is the spacious, covered terrace, which offers an unobstructed view of the water. Whether enjoying breakfast, reading, or dinner – you can savor the calming atmosphere by the water at any time of day. A practical shed serves as a workshop – ideal for hobbyists or for storing garden tools. Additionally, a boathouse provides secure storage for your boat, making spontaneous trips on the water possible at any time. The property is connected to electricity, wastewater is disposed of via a septic tank, and gas for heating the house is supplied by a liquid gas tank. Water is supplied by a private well with a modern water and iron filtration system – independent and reliable. A new fence, installed in 2017, completes the well-maintained overall impression and ensures the necessary privacy. Whether as a weekend retreat, a place for creative breaks, or a nature-filled family idyll – this property is your personal invitation to unwind. Enjoy the feeling of being on vacation – right on the water, right in Berlin.

Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Details of amenities

- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Wannenbad mit Stellplatz für die Waschmaschine
- Zentralheizung
- Flüssiggastank im Vorgarten

Property ID: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## All about the location

Neu-Venedig ist ein idyllisches Wohngebiet im Südosten Berlins, das zum Ortsteil Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick gehört. Die einzigartige Lage an einem Netz aus natürlichen Kanälen und Wasserläufen, das dem italienischen Vorbild seinen Namen verdankt, macht diesen Ortsteil zu einer der charmantesten und naturverbundensten Wohnlagen Berlins.

Die Umgebung ist geprägt von hübschen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer wohlthuend ruhigen Atmosphäre. Die Nähe zur Müggelspree, zum Dämeritzsee und zum Großen Müggelsee bietet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und ausgedehnte Spaziergänge inmitten der Natur.

Trotz der naturnahen Lage ist Neu-Venedig gut angebunden: Über die nahegelegene S-Bahn-Station Rahnsdorf (S3) ist das Berliner Stadtzentrum in ca. 35 Minuten erreichbar. Zudem bestehen gute Anbindungen über die Bundesstraßen B1/B5 und die A10 (Berliner Ring) und der Flughafen BER ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

In der Umgebung befinden sich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote mit lokalem Charme. Neu-Venedig verbindet damit auf ideale Weise das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der Großstadt – ein echter Geheimtipp für Ruhesuchende mit einem Faible für Wasser, Natur und Entschleunigung.



Property ID: 25068040 - 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 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.

Property ID: 25068040 - 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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