

Berlin / Wilhelmshagen

# Historischer Charme trifft auf Gestaltungsspielraum – Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

*Property ID: 25068052*



**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 722 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## At a glance

Property ID	25068052
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1994
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 132 m²
Equipment	Terrace, Swimming pool

Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	222.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994



Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property





Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property





Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property





Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## 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)



### 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: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property





Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property





Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property





Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property





Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## 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: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## 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: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## A first impression

Willkommen in Wilhelmshagen, wo sich die Ruhe der Natur mit einer hervorragenden Lage verbindet. Auf einem großzügigen, ca. 722 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1937 – massiv erbaut und voll unterkellert. Mit einer Wohnfläche von rund 140 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern bietet es nicht nur Platz, sondern auch viele Gestaltungsmöglichkeiten für Menschen, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man seinen besonderen Charakter: Das schöne Treppenhaus mit der geschwungenen Holzterasse verbindet alle Etagen und verleiht dem Haus einen Hauch klassischer Eleganz. Die Raumaufteilung ist großzügig und funktional – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Die Wohnung im Erdgeschoss empfängt Sie mit einem weitläufigen Flur. Von hier aus gelangen Sie in das helle Esszimmer, das durch Schiebetüren mit dem angrenzenden Wohnzimmer verbunden ist – ein Ort, der zu geselligen Abenden einlädt. Die geräumige Küche ist bereits mit einer Einbauküche samt Mittelinsel und Induktionskochfeld ausgestattet und bietet direkten Zugang zur gemütlichen Veranda. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten sowie auf die vorgelagerte, ca. 24 m<sup>2</sup> große Terrasse mit elektrischer Markise – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres großzügiges Zimmer sowie ein tagesbelichtetes, gefliestes Duschbad runden diese Ebene ab.

Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss wurde bisher familiär genutzt und verfügt über keine eigene Wohnungstür. Die Aufteilung ist charmant: ein Schlafzimmer mit Gaube zur Straßenseite und einer kleinen Kammer, ein gefliestes Duschbad mit separatem WC, eine kleine Küche sowie ein gemütliches Wohnzimmer nebst Abstellraum mit Fenster und mit Zugang zur rund 10 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne – ein idealer Rückzugsort für sonnige Stunden.

Das Haus ist voll unterkellert und überzeugt mit einer Deckenhöhe von über 2 Metern. Zwei beheizte Räume eignen sich hervorragend als Hobbyräume oder Gästezimmer, ein weiteres Bad (modernisierungsbedürftig), ein praktischer HW-Raum mit Austritt in den Garten, ein Heizungsraum sowie weiterer zusätzlicher Stauraum vervollständigen diese Ebene.

Der sonnige Garten ist nach Süden ausgerichtet und lädt mit seinem Platzangebot zu



vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Ein Pool ist bereits vorhanden – er wartet nur darauf, wiedererweckt zu werden, um in Zukunft für Badespaß zu sorgen. Zusätzlich bietet das Grundstück eine geräumige Garage, um Ihr Fahrzeug geschützt unterzubringen. Eine ehemalige Tiefgarage ist zwar nicht mehr mit einem Fahrzeug zugänglich, eignet sich aber hervorragend als großzügiger Abstellraum.

Dieses Zweifamilienhaus wurde bereits teilweise saniert (Elektro im Erdgeschoss Anfang der 90er, teilweise Kunststofffenster und teilweise noch Doppelkassenfenster, Erneuerung der Gastherme und Heizkörper in 1994) und bietet Ihnen nun die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Wünschen zu modernisieren und in ein echtes Schmuckstück zu verwandeln. Eine Nutzung als Einfamilienhaus für eine große Familie ist sehr leicht umsetzbar.

Hier können Sie Geschichte bewahren und gleichzeitig Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen.

Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## All about the location

### 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

Wilhelmshagen ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zwei S-Bahnstationen – 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 zudem Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick mit der Wissenschaftsstadt Adlershof.

Die Buslinie 161 ist nur ca. 260 m entfernt und verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt. Sie verbindet beide S-Bahnstationen 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-Bahnstationen Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.

Auch auf dem Wasser ist man 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 27 km entfernt und in ca. 40 Minuten erreichbar.

### Infrastruktur

Wilhelmshagen/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 Wilhelmshagen/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.

Property ID: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 222.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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 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: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## 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)