

Berlin / Wilhelmshagen

# Charming semi-detached house with large garden and potential – living in an old building with a feel-good atmosphere

*Property ID: 25068068*



**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 901 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen**

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

Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## At a glance

Property ID	25068068	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	1994
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1928	Usable Space	ca. 51 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Car port	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	241.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.09.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
01.09.2023 - 31.08.2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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

Property ID: 25068068 - 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)



**Property ID: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen**

## A first impression

This lovingly preserved semi-detached house, built around 1928 using solid construction, combines the charm of bygone eras with modern living comfort and offers approximately 100 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for family, hobbies, and relaxation. With four rooms, two bathrooms, a cozy kitchen, and a smaller room ideally suited as a home office, this house is a true home with character. The house underwent partial renovation in the mid-1990s. This included the installation of high-quality aluminum double-glazed windows, the replacement of the heating pipes and gas heating system, a new roof, and modernization of the kitchen, bathrooms, and flooring (laminated or tile). A few steps lead to a small vestibule, which opens into the central hallway. From here, you can access the bright bathroom with a bathtub, the 1990s-era kitchen, a bright home office with a large window front, and the inviting living room, whose fireplace is perfect for cozy evenings on cooler days. Adjacent to the living room is a spacious dining room, offering ample space for shared meals and convivial evenings with family and friends. A curved wooden staircase in the hallway, lovingly sanded by hand and awaiting a fresh coat of paint, leads to the upper floor. Here you'll find a bright shower room and two generously sized rooms, each with a pleasant atmosphere – perfect as bedrooms or children's rooms. The house has a full basement with direct access to the garden. In addition to several storage rooms, the basement houses the heating system and the pool's sand filter. One room is heated and could therefore be ideal for hobbies of all kinds. The expansive grounds, approximately 901 m<sup>2</sup>, are a paradise for garden enthusiasts. Here, children can play freely, and cozy barbecues can be enjoyed. Besides a terrace with an outdoor grill and a practical garden shed, there is also a carport, currently used for storing firewood for the fireplace. For refreshing summer fun, there's a large above-ground pool (approx. 7.50 m in diameter, 1.40 m deep), which would need a new liner to ensure carefree swimming. The location is also fantastic: the property is ideally situated – shops, doctors, a bus stop, and the S-Bahn station are all located opposite the property or within easy walking distance. Two daycare centers and a primary school in the immediate vicinity make the area family-friendly. This property offers the perfect combination of solid construction, a comfortable living environment, and creative freedom – ideal for anyone looking for a house with character and potential. It's more than just a house – it's a place with history, heart, and a future. With a little attention to detail and some craftsmanship, a true gem can be created here, harmoniously blending tradition and modern living.

**Property ID: 25068068 - 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

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 24 km entfernt und in ca. 35 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: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 241.99 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

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: 25068068 - 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)**