

Berlin / Neu Venedig

# Einmaliges und mehrfach teilbares Wassergrundstück in Neu-Venedig für außergewöhnliche Wohnträume

*Property ID: 26068004*



**PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LAND AREA: 3.131 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

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

Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## At a glance

Property ID	26068004	Purchase Price	1.200.000 EUR
		Object type	Plot
		Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## The property



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Händler für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

VON POLL  
IMMOBILIEN

Professional Real Estate Valuation  
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



VON POLL  
FINANCE

## 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: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## A first impression

Es gibt Orte, die man nicht einfach beschreibt – man spürt sie. Dieses außergewöhnliche Wassergrundstück in Neu-Venedig gehört dazu.

Inmitten der begehrten Wasserlandschaft von Neu-Venedig präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück als eine der letzten großen zusammenhängenden Wasserlagen der Region. Eingebettet in ein einzigartiges Delta zwischen Müggelspree, Dämeritzsee und Müggelsee, wo sich fünf idyllische Kanäle verzweigen, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Bauherren und Naturliebhaber.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 3.131 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Flurstücke, zählt dieses Grundstück zu den letzten großen zusammenhängenden Wasserlagen in Neu-Venedig. Die Dimensionen – ca. 68 m Breite und ca. 46 m Tiefe – vermitteln bereits beim Betreten ein Gefühl von Freiheit und Weite. Ergänzt wird dies durch eine eigene Wasserfläche von ca. 642 m<sup>2</sup>, die das Grundstück wie ein natürliches Schmuckstück umrahmt.

Der gewachsene, teils sehr alte Baumbestand verleiht dem Grundstück eine parkähnliche Atmosphäre und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre. Hier verschmelzen Natur, Ruhe und Weitläufigkeit zu einem seltenen Gesamtbild, das in dieser Form kaum noch zu finden ist.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere ältere bauliche Anlagen, darunter ein Bungalow (teils mit Asbestplatten verkleidet) aus dem Jahr 1946 sowie weitere Nebengebäude. Diese sind als abbruchreif einzustufen und machen den Weg frei für eine individuelle Neubebauung, ganz nach Ihren persönlichen Wohnvorstellungen.

Das Grundstück ist erschlossen (Wasser, Abwassergrube, Elektrik). Zudem ist im Zeitraum 2026–2028 der Ausbau eines leistungsstarken Stromnetzanschlusses geplant – ein weiteres Zeichen für die nachhaltige Zukunftsfähigkeit dieser Lage.

Laut mündlicher unverbindlicher Auskunft des Bauamtes Berlin Treptow-Köpenick ist eine ortsübliche Bebauung in offener Bauweise bis zu 2 Geschossen möglich. Je nach Bauweise sind Grundflächen von ca. 120 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> realisierbar. Die finale Ausgestaltung bleibt – ganz im Sinne dieses Grundstücks – individuell und im direkten Dialog mit dem Bauamt zu klären.

Die Umgebung zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Südosten Berlins: geprägt von Wassergrundstücken, kleinen Brücken, Bootsanlegern und einer entspannten, fast

**mediterranen Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung sowie einer gewachsenen Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität – ein Rückzugsort mit Seltenheitswert, der Naturverbundenheit und urbanes Leben harmonisch vereint.**

**Dieses Grundstück bietet nicht nur Raum zum Bauen, sondern Raum für Visionen. Eine einmalige Chance, Ihren ganz persönlichen Wohntraum am Wasser zu verwirklichen – in einer Lage, die heute kaum noch verfügbar ist.**

**Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## **Details of amenities**

- Wassergrundstück mit ca. 114 m Wasserfront
  - Straßenbreite ca. 68 m und Grundstückstiefe ca. 46 m
  - bestehend aus 3 Flurstücken (teilbar) mit einer Fläche von jeweils ca. 1.158 m<sup>2</sup>, ca. 1.005 m<sup>2</sup> und ca. 968 m<sup>2</sup>
  - ca. 642 m<sup>2</sup> anteilige Wasserfläche
  - erschlossen mit Elektrik, Wasser, Abwassergrube
  - alter Baumbestand
  - eigener Hafen
  - bebaut mit mit einem Holz-Bungalow Bj. 1946 (ca. 12 m x ca. 7 m), einem Bungalow (ca. 6 m x 3,70 m) mit Asbestplatten verkleidet, einer Garage (ca. 5 x 2,50 m) und einer Fundamentplatte (ehemals Schuppen, ca. 4 m x 2,50 m), alles abrisssreif
- Laut unverbindlicher Auskunft des Bauamtes wäre folgende Bebauung möglich:**
- Abstand zur Straße mind. 5 - 6 m (erst danach Stellplätze)
  - Abstand zum Wasser mind. 8 m
  - ca. 160 - 180 m<sup>2</sup> Grundfläche für einen Bungalow
  - ca. 140 m<sup>2</sup> Grundfläche für 1,5-geschossige Bauweise
  - ca. 120 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine 2-geschossige Stadtvilla

**Property ID: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## All about the location

Neu-Venedig in Berlin-Rahnsdorf präsentiert sich als ein exklusives und naturnahes Wohngebiet, das mit seiner einzigartigen Lage zwischen Müggelsee und Dämeritzsee eine unvergleichliche Lebensqualität bietet. Die harmonische Verbindung aus ruhiger, grüner Umgebung und einer hochwertigen Infrastruktur macht diese Stadtregion besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein sicheres und gesundes Umfeld legen. Die geringe Bevölkerungsdichte und die bewusste Begrenzung der Neubautätigkeit bewahren den idyllischen Charakter des Viertels und schaffen eine stabile Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien.

In Neu-Venedig erwartet Sie ein familienfreundliches Lebensgefühl, das durch die Nähe zur Natur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Wassergrundstücke mit privaten Bootsanlegern eröffnen zahlreiche Gelegenheiten für gemeinsame Aktivitäten im Freien, während die ruhige, waldreiche Umgebung für Sicherheit und Geborgenheit sorgt. Hier finden Familien den idealen Rückzugsort, der zugleich eine lebendige Gemeinschaft fördert und Raum für die Entfaltung der Kinder bietet.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von der Schule an den Püttbergen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, die eine liebevolle Betreuung und Förderung der Jüngsten gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Apotheken und das Ärztehaus Rahnsdorf bieten eine verlässliche medizinische Versorgung, die gerade für Familien mit Kindern von großer Bedeutung ist. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen in nur wenigen Gehminuten dazu ein, aktive Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum gemeinsamen Genießen einladen. Die Mobilität ist durch mehrere Buslinien, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, gut gewährleistet, sodass alle wichtigen Ziele bequem erreichbar bleiben.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich lebendiges Umfeld suchen, bietet Neu-Venedig den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensfreude zu einem Zuhause, das Generationen begeistert.

**Property ID: 26068004 - 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.

**Property ID: 26068004 - 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)**