

Berlin / Rahnsdorf

Erholung vor der Haustür – gemütliches Einfamilienhaus in Wald- und Wassernähe

Property ID: 26068023



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 765 m²

Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

At a glance

Property ID	26068023	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 91 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 52 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen
Year of construction	1938		

Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	401.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.05.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER KOMPASS
BERLIN
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hauptstraße 107
12587 Berlin
TrepLOW-Köpenick

F.A.Z. INSTITUT
TOP
MAKLER
2026
VON POLL IMMOBILIEN
Beste Immobilienfirma
in Berlin

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung 4,9
★★★★★

Partner-Shop Berlin - TrepLOW-Köpenick | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

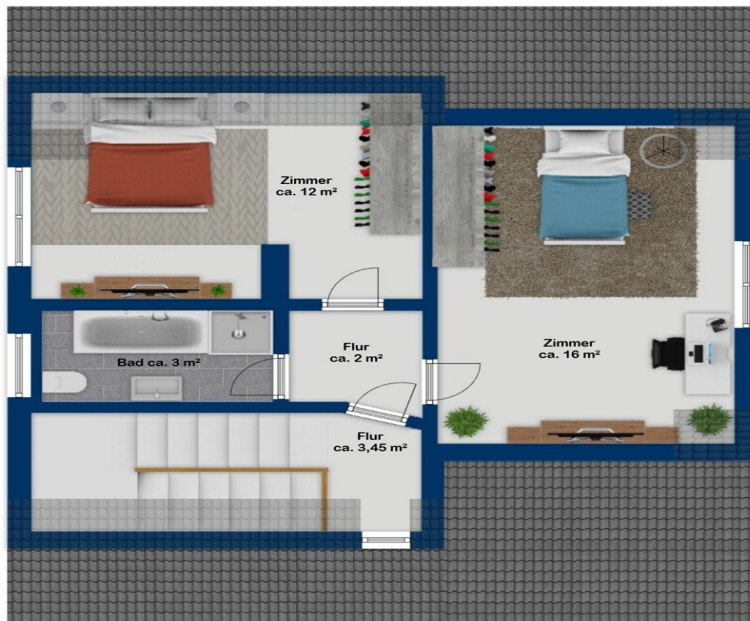


Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Floor plans



Rezeptionsplan, nicht maßstäblich



Rechenplan, nicht maßstablich



Flussplan, nicht maßstäblich

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: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

A first impression

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 befindet sich auf einem ca. 765 m² großen Grundstück und vereint historischen Charme mit bereits erfolgten Modernisierungen. Mit einer Wohnfläche von ca. 91 m², verteilt auf vier Zimmer, bietet die Immobilie sowohl Paaren als auch kleinen Familien ein behagliches Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses über wenige Stufen auf der Westseite empfängt Sie ein ansprechendes Treppenhaus, das durch ein kleines rundes Fenster einen besonderen architektonischen Akzent erhält. Von einem zentralen Flur aus sind alle Räume im Erdgeschoss bequem erreichbar. Die meisten Wohnbereiche sind mit Parkett ausgestattet und strahlen eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Schlafzimmer eignet sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit Südausrichtung. Hier sorgt ein nostalgischer Kachelofen für eine besonders wohnliche Stimmung. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Essecke und begeistert mit einem Gasherd – ein echtes Highlight für leidenschaftliche Hobbyköche. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

Über eine stilvoll geschwungene Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Dieses verfügt über zwei weitere Zimmer sowie das derzeitige Hauptbad mit Badewanne. Raffinierte Einbauschränke und zwei zusätzliche Dachkammern bieten viel Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Der Keller ist vom Erdgeschoss aus zugänglich und überzeugt mit einer Nutzfläche von ca. 52 m² bei einer Deckenhöhe von etwa 2,0 m. Neben einer Sauna aus

früheren Zeiten stehen hier weitere Räume zur Verfügung, wie z. B. für die moderne Gasheizung (Baujahr 2022) sowie eine Werkstatt. Eine alte Grube mit einem Fassungsvermögen von ca. 5–7 m³ eröffnet zudem Potenzial zur Nutzung als Regenwasserspeicher.

In den 1990er Jahren wurden bereits einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter elektrisch programmierbare Rollläden im Erdgeschoss, die Erneuerung der Elektrik, neue Heizkörper sowie der Anschluss an das Abwassersystem. Dennoch besteht weiterer Modernisierungsbedarf, insbesondere in Bezug auf Fenster, Küche und Bäder, so dass Sie die Möglichkeit haben, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 10 m² große, überdachte Terrasse vor dem Haus, die zum Verweilen einlädt und Ihnen auch bei Regen geschützte Stunden im Freien ermöglicht. Von hier aus genießen Sie herrliche Sonnenuntergänge. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen sowie ideale Bedingungen für Hobbygärtner. Auch die nahegelegene Müggelheide, ein großes Waldstück, ermöglicht wunderbare Spaziergänge in der Natur.

Fazit:

Ein charmantes Haus mit Geschichte, solider Substanz und großem Potenzial – ideal für alle, die ein individuelles Zuhause mit Gestaltungsspielraum auf einem großzügigen Grundstück suchen.

Property ID: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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 10.810 Einwohner (Stand März 2025).

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 27 km entfernt und in ca. 40 Minuten erreichbar.

Infrastruktur

Rahnsdorf bietet eine gute Grundversorgung:

Schulen: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner und Friedrichshagen

Kindertagesstätten: 8

Einkaufen: 4 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: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com