

Berlin / Hessenwinkel

Viva donde el río Spree muestra sus más bellas orillas: una joya revestida de ladrillo con un gran embarcadero y rampa de acceso.

Número de propiedad: 25068056



**PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 603 m²**

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

De un vistazo

Número de propiedad	25068056	Precio de compra	895.000 EUR
Superficie habitable	ca. 150 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 81 m ²
Año de construcción	1995	Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	178.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	02.10.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen











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

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Una primera impresión

Ubicada directamente sobre el antiguo cauce del río Spree, donde este recorre su tranquilo y resplandeciente curso, le espera una villa que es más que un hogar: un lugar para llegar, soñar y disfrutar. Esta hermosa propiedad revestida de ladrillo combina el encanto de épocas pasadas con la amplitud y la comodidad de la vida moderna. Con su impresionante orientación suroeste, regala a sus residentes una luz evocadora y atardeceres inolvidables sobre el agua a cualquier hora del día. Construida originalmente alrededor de 1935, la construcción fue cuidadosamente renovada en 1995 y ampliada con una planta adicional para crear una magnífica villa con aproximadamente 150 metros cuadrados de espacio habitable. La distribución resultante ofrece un concepto espacial que prácticamente satisface todas las necesidades: ya sea como una espaciosa vivienda unifamiliar de cinco habitaciones o como una elegante vivienda multigeneracional con dos viviendas independientes. En la planta baja, un recibidor le da la bienvenida antes de que se abra el corazón de la casa: un luminoso salón con una gran chimenea y un impresionante ventanal que ofrece vistas panorámicas al agua. Desde aquí, se accede a la terraza de aproximadamente 11 m² con toldo, un lugar donde los días de verano parecen vacaciones. La cocina de estilo rústico (instalada en 2014) está equipada con electrodomésticos y se integra armoniosamente en el ambiente, mientras que el luminoso baño con bañera de hidromasaje y ducha promete pura relajación. La planta superior es igualmente cautivadora: otro salón con un amplio balcón de aproximadamente 18 m² ofrece vistas al río Spree, un lugar donde las tardes bañadas por la cálida luz del atardecer se convierten en momentos inolvidables. Una espaciosa cocina, un acogedor dormitorio y un baño con luz natural completan esta planta, creando un refugio independiente. El sótano es más que funcional. Además de prácticos trasteros, esta propiedad de aproximadamente 81 m² ofrece un amplio despacho, una sauna con sala de relajación y otro baño con ducha equipado con moderna calefacción por suelo radiante. Y lo mejor de todo:

acceso directo al jardín y, por lo tanto, al río Spree. En el exterior, la villa revela su lado más hermoso. El jardín, cuidadosamente cuidado y con una superficie aproximada de 603 m², cuenta con un paseo marítimo de 16 metros de ancho con un atractivo embarcadero. Aquí, los amantes de la navegación pueden amarrar sus embarcaciones o botarlas directamente al agua a través de la rampa privada. Finalmente, un camino de entrada de 32 metros de largo conduce a la propiedad e incluye una cochera y una plaza de aparcamiento adicional para un coche. Una encantadora caseta de jardín ofrece espacio de almacenamiento adicional. Esta villa no es una casa cualquiera: es un estilo de vida. Un refugio donde la tranquilidad y la naturaleza se fusionan a la perfección con la comodidad y el estilo. Un lugar que le permite olvidarse de la rutina y disfrutar de la vida en el agua en su máxima expresión.

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Detalles de los servicios

- verklinkerte Außenfassade
- Fußbodenheizung
- Doppelverglasung
- Rollläden im Erdgeschoss
- zwei Einbauküchen
- drei Bäder mit Tageslicht
- Whirlpool-Badewanne
- Kamin
- Markisen
- Sauna
- Carport und zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Süd-West-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Steg (Tiefe am Stegende 65 bis 70 cm) mit Slipanlage

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rahnsdorf-Hessenwinkel auf einer idyllischen kleinen Halbinsel, die von Wasserläufen wie der Spree, alten Spreearmen und der Nähe zum Dämeritzsee umgeben ist. Über die historische Triglawbrücke ist die Insel mit dem nördlichen Wohngebiet verbunden, sodass sich Ruhe und Natur hervorragend mit guter Erreichbarkeit verbinden lassen. Die Umgebung besticht durch viel Grün, Wasserflächen und eine insgesamt sehr ruhige Wohnatmosphäre. Prägend sind vor allem Einfamilienhäuser und kleinere Villen, die dem Viertel ein charmantes, naturnahes Flair verleihen. Familien profitieren von der Nähe zu Einrichtungen wie der Kita „Inselzwerge“ oder einem Bootsverleih, welcher mit einem kleinen Imbiss als Nahversorger bzw. für Freizeit und Gastronomie eine praktische Ergänzung darstellt. Nur einen kleinen Spaziergang entfernt, lädt das Café Klein Schwalbenberg zu entspannten Kaffeepausen im Grünen ein – mit hausgemachten Kuchen, Eis und fantastischen Kaffeespezialitäten.

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 30 km entfernt und in ca. 40 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.

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 178.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com