Berlin / Hessenwinkel

Viva donde otros vacacionan: encantadora casa adosada cerca del lago Dämeritz

Número de propiedad: 25068063

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 120 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 361 m^2

Número de propiedad: 25068063 - 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: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

De un vistazo

Número de propiedad	25068063
Superficie habitable	ca. 120 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 23 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	54.07 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad

Número de propiedad: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad

Número de propiedad: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad

Número de propiedad: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propiedad

Número de propiedad: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Una primera impresión

Wohnen, wo andere Urlaub machen – charmantes Reihenendhaus in Wassernähe zum Dämeritzsee

Dieses wunderschöne Reihenendhaus aus dem Jahr 2005 vereint modernes Wohnen, liebevolle Details und eine Lage, die das Herz höherschlagen lässt. Nur einen Spaziergang vom idyllischen Dämeritzsee entfernt und umgeben von grünen Waldgebieten, bietet dieses Zuhause die perfekte Balance zwischen Erholung in der Natur und urbanem Komfort.

Auf einem ca. 361 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Haus mit ca. 120 m² Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Etagen – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Behaglichkeit, Stil und Lebensqualität legen.

Schon beim Betreten spürt man das harmonische Wohngefühl: Das gepflegte, geflieste Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen Grundriss und viel Tageslicht. Im Wohn- und Essbereich sorgen große Fensterfronten für ein freundliches Ambiente und bieten Zugang zur ca. 12 m² großen Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim abendlichen Grillen mit Freunden.

Die offene Nolte-Küche ist ein echtes Highlight: ausgestattet mit einer edlen Granit-Arbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten, macht sie das Kochen zum Genuss. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch praktische Rollläden an den Fenstern sowie ein in 2021 modernisiertes Gäste-WC, das mit stilvollen Akzenten überzeugt.

Über eine harmonisch integrierte Treppe gelangen Sie ins lichtdurchflutete Obergeschoss, das nachträglich mit feinem Parkett ausgestattet wurde. Zwei großzügige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – eines davon mit praktischer Ankleide. Das ebenfalls modernisierte Duschbad präsentiert sich elegant und funktional zugleich und verwöhnt mit einem Aquaclean-WC (Bidet- und WC-Funktion). Weitere Annehmlichkeiten sind die Unterbringung von Waschmaschine und Trockner.

Das ausgebaute Dachgeschoss bildet das Highlight des Hauses: ein heller, offener Raum mit hochwertigem Parkettboden – ideal als Studio, Gästezimmer oder Rückzugsort für kreative Stunden.

Auch das Grundstück überzeugt mit durchdachter Gestaltung: eine massive Garage (ca. 15 m²) bietet Platz für Ihr Fahrzeug, während der angrenzende Abstellraum (ca. 7,45 m²) zusätzlichen Stauraum schafft. Besonders praktisch: eine 3 m³ große Regenwasserzisterne ermöglicht eine nachhaltige Gartenbewässerung und spart Kosten.

Die Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen entlang des Wassers und durch das nahegelegene Waldgebiet ein – perfekt, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen oder die Freizeit im Grünen zu genießen. Hier finden Sie einen Ort, an dem Natur, Komfort und Lebensfreude in Einklang stehen.

Ein Einzug ist ab Mitte nächsten Jahres möglich – freuen Sie sich auf ein Zuhause, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch sein besonderes Lebensgefühl begeistert.

Die Immobilie liegt im begehrten Ortsteil Rahnsdorf-Hessenwinkel, nur wenige Schritte vom Dämeritzsee entfernt. Die Umgebung begeistert durch ihre grüne, wasserreiche Landschaft und eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Charakteristisch für das Viertel sind gepflegte Einfamilienhäuser und charmante Villen, die dem Ort ein naturnahes und zugleich gehobenes Flair verleihen.

Familien schätzen die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Lebens. In der Umgebung befinden sich Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Wald-Kita, die auch für die Kleinsten bestens sorgt. Für kulinarische Abwechslung sorgen das Dämeritzseehotel mit Biergarten in direkter Wasserlage und ein familiengeführtes Restaurant mit köstlicher kambodschanischer Küche. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt lädt das saisonal geöffnete Café Klein Schwalbenberg zu gemütlichen Kaffeepausen im Grünen ein – ideal, um den Tag entspannt zu beginnen oder einen Spaziergang durch den nahegelegenen Wald ausklingen zu lassen.

Dank des Regionalbahnanschlusses ist zudem eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt gewährleistet – so lässt sich das ruhige Leben im Grünen perfekt mit den Vorteilen der Stadt verbinden.

Número de propiedad: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Detalles de los servicios

- Rollläden im Erdgeschoss
- geschmackvolle Fliesen und hochwertiges Parkett
- geräumige Nolte-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- Gäste-WC mit Fenster
- Tageslichtbad mit Dusche und Aquaclean-WC
- Regenwasserzisterne

Número de propiedad: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Todo sobre la ubicación

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: 25068063 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 54.07 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25068063 - 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