

Berlin / Wilhelmshagen

El encanto histórico se une a la libertad de diseño: una casa de dos familias con un gran terreno

Número de propiedad: 25068052



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 722 m²

Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

De un vistazo

Número de propiedad	25068052
Superficie habitable	ca. 140 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1994
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 132 m²
Características	Terraza, Piscina

Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	222.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.05.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MACLER COMPASS
DEPT 10 1003
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
01.01.2023 - 31.12.2023

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

Map of Berlin showing districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick.

Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Una primera impresión

Bienvenido a Wilhelmshagen, donde la tranquilidad de la naturaleza se encuentra con una ubicación privilegiada. Esta encantadora casa de dos familias, construida en 1937, le espera en una espaciosa parcela de aproximadamente 722 m², de sólida construcción y con sótano completo. Con una superficie habitable de unos 140 m² y un total de cinco habitaciones, ofrece no solo un amplio espacio, sino también numerosas posibilidades de diseño para quienes deseen crear un hogar a su medida. El carácter especial de la casa se percibe inmediatamente al entrar: la hermosa escalera con peldaños curvos de madera conecta todas las plantas y le confiere un toque de elegancia clásica. La distribución es espaciosa y funcional, ideal para familias o para vivir con varias generaciones. El apartamento de la planta baja le da la bienvenida con un amplio recibidor. Desde aquí, se accede al luminoso comedor, conectado al salón contiguo mediante puertas correderas, un espacio perfecto para disfrutar de agradables veladas. La espaciosa cocina está equipada con muebles empotrados, una isla central y una placa de inducción, y ofrece acceso directo a la acogedora terraza. Desde aquí, podrá disfrutar de una magnífica vista del cuidado jardín y de la terraza adyacente de 24 m² con toldo eléctrico, ideal para relajarse al aire libre. Una amplia habitación adicional y un baño con ducha alicatada con luz natural completan esta planta. El segundo apartamento en la planta superior ha sido utilizado por la familia y no tiene entrada independiente. La distribución es encantadora: un dormitorio con ventana abuhardillada a la calle y un pequeño trastero, un baño con ducha alicatada y aseo independiente, una pequeña cocina y un acogedor salón con trastero, ventana y acceso a la azotea de aproximadamente 10 m². Desde aquí, podrá disfrutar de una encantadora vista de la vegetación circundante, un refugio ideal para los días soleados. La casa cuenta con un sótano completo y techos de más de 2 metros de altura. Dos habitaciones con calefacción son ideales como salas de ocio o habitaciones de invitados, mientras que un baño adicional (para modernizar), un práctico lavadero con acceso al jardín, una sala de calderas y espacio de almacenamiento adicional completan esta planta. El soleado jardín orientado al sur ofrece amplio espacio e invita a una variedad de posibilidades paisajísticas. Ya hay una piscina, lista para ser renovada y estar lista para disfrutar del agua en el futuro. La propiedad también incluye un amplio garaje para estacionar su vehículo de forma segura. Un antiguo garaje subterráneo, aunque ya no es accesible en coche, es perfecto como amplio trastero. Esta casa bifamiliar ya ha sido parcialmente renovada (instalación eléctrica en la planta baja a principios de los 90, algunas ventanas ahora son de PVC y otras conservan doble acristalamiento, y la caldera de gas y los radiadores se cambiaron en 1994) y ahora le ofrece la oportunidad de modernizarla a su gusto y transformarla en una auténtica joya. Convertirla en una vivienda unifamiliar para

una familia numerosa es fácil de lograr. Aquí podrá preservar la historia y, al mismo tiempo, hacer realidad sus sueños de vida.

Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

Wilhelmshagen 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 zudem Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick mit der Wissenschaftsstadt Adlershof.

Die Buslinie 161 ist nur ca. 260 m entfernt und verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt. Sie 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 man 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

Wilhelmshagen/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 Wilhelmshagen/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.

Número de propiedad: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 222.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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