

Berlin / Hessenwinkel

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit gemütlichem Balkon & schönem Ausblick

*Número de propiedad: 26068007*



PRECIO DEL ALQUILER: 650 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## De un vistazo

Número de propiedad	26068007
Superficie habitable	ca. 55 m²
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1996

Precio del alquiler	650 EUR
Costes adicionales	190 EUR
Piso	Piso
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.12.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	131.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propiedad





Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propiedad



Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propiedad





Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propiedad





Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propiedad



Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propiedad



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MACLER COMPASS  
DEPT 10 1003  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hochschule 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

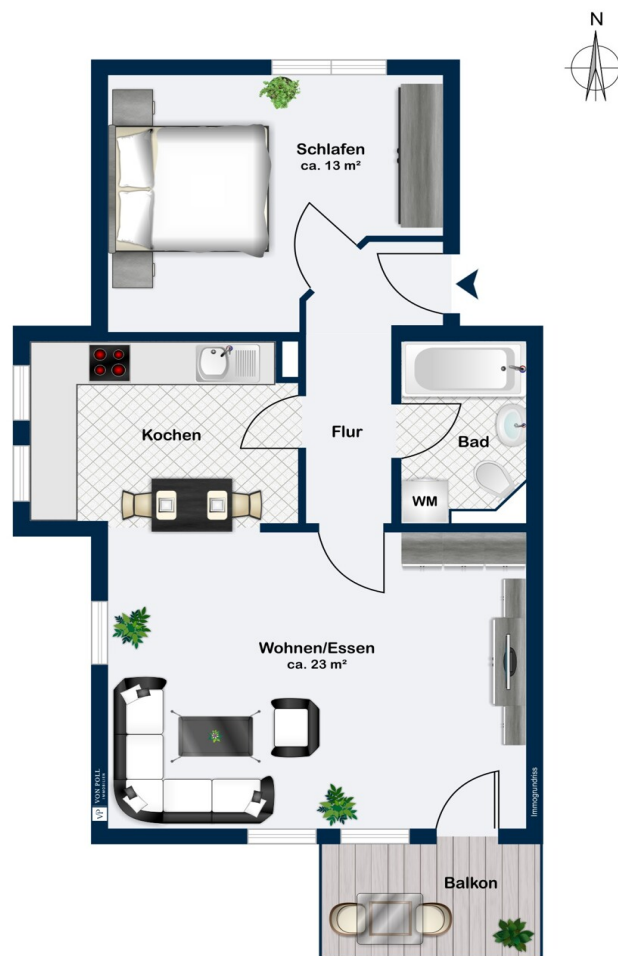
**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

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: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



**Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Una primera impresión

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in idyllischer Lage und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung sowie einen schönen Blick aufs Wasser.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, von dem man einen direkten Zugang zum überdachten Balkon mit herrlichem Blick hat – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag und dank der vorhandenen Südausrichtung kann man sich hier von der Sonne verwöhnen lassen.

Das geräumige Schlafzimmer ist zum Innenhof gelegen und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Der Küchenbereich ist offen gestaltet und die Einbauküche bereits vorhanden. Sie ist mit Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich praktisch in den Wohnalltag ein.

Das innenliegende Badezimmer ist funktional ausgestattet mit einer Badewanne sowie einem Stellplatz für die Waschmaschine.

In den Wohnräumen sind Laminatböden, in den übrigen Bereichen pflegeleichte Fliesen verlegt.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil für alles, was nicht täglich benötigt wird. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die Zentralheizung, die alle Wohneinheiten zuverlässig mit wohliger Wärme versorgt.

Parkmöglichkeiten stehen in ausreichender Anzahl auf der Straße zur Verfügung.

Die Wohnung wird ab dem 01.04.2026 frei und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte Wohnung in angenehmer Umgebung mit besonderem Ausblick suchen.

Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Todo sobre la ubicación

Hessenwinkel in Berlin-Rahnsdorf besticht durch seine exklusive und zugleich naturnahe Wohnlage, die von historischen Villen und modernen Neubauten auf großzügigen Grundstücken geprägt ist. Die ruhige Atmosphäre, die geringe Bevölkerungsdichte sowie die unmittelbare Nähe zum idyllischen Dämeritzsee schaffen ein unvergleichliches Wohnambiente, das Komfort und Privatsphäre in harmonischer Weise vereint. Die hervorragende Anbindung über die S-Bahn Rahnsdorf ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt, während die Infrastruktur des Bezirks Treptow-Köpenick mit ihrem ausgewogenen Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten den Alltag angenehm gestaltet.

Die Umgebung von Hessenwinkel bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Zahlreiche Kindertagesstätten, wie die KiTa Waldstraße in nur zwei Minuten Fußweg, sowie die Grundschule An den Püttbergen in der nahen Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für eine umfassende und vertrauensvolle Bildung. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere medizinische Einrichtungen, darunter Facharztpraxen, das Ärztehaus Rahnsdorf sowie diverse Apotheken, die alle in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe garantiert eine schnelle und unkomplizierte Versorgung, die Sicherheit und Wohlbefinden fördert. Die ruhige Nachbarschaft und das gepflegte Umfeld schaffen eine Atmosphäre der Geborgenheit und des Wohlbefindens. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Aldi und Netto sind in etwa 15 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Die ruhigen Parks und vielfältigen Spielplätze, nur wenige Gehminuten entfernt, laden zu entspannten Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Restaurants und Cafés, die zum geselligen Beisammensein einladen und kulinarische Vielfalt bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Lutherstraße (ca. 3 Minuten zu Fuß) und Dämeritzstraße (ca. 4 Minuten zu Fuß) gewährleistet, was die Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug erleichtert und somit den Alltag komfortabel gestaltet. So profitiert man von einer ausgezeichneten Mobilität, ohne auf die Vorzüge einer ruhigen und sicheren Wohnlage verzichten zu müssen.

Insgesamt bietet Hessenwinkel in Berlin-Rahnsdorf eine besonders ruhige, sichere und komfortable Wohnumgebung, die ein Leben in Geborgenheit ermöglicht – ein Ort, an

dem man sich rundum wohlfühlen und die Lebensqualität in vollen Zügen genießen kann.



Número de propiedad: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)