

Berlin / Hessenwinkel

# Attraktives Mehrfamilienhaus nahe Dämeritzsee

CODE DU BIEN: 26343171



PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 387,9 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.185 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26343171 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26343171 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26343171</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>650.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 387,9 m<sup>2</sup></b>	<b>Interest/Investment houses</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1878</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 387 m<sup>2</sup></b>

**CODE DU BIEN: 26343171 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz naturel léger</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>24.12.2035</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>158.35 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>E</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2002</b>

**CODE DU BIEN: 26343171 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Une première impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1878 in attraktiver Wohnlage von Berlin-Hessenwinkel stellt eine interessante Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial dar. Das Objekt verfügt über ca. 388 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss und ist auf insgesamt 6 Wohneinheiten verteilt.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit ca. 1.185 m<sup>2</sup> Fläche, das den Bewohnern eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre bietet. Der Außenbereich schafft einen hohen Erholungswert und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung in Kombination mit moderner Solarthermie, wodurch sowohl energetische als auch wirtschaftliche Vorteile erzielt werden. Die solide technische Ausstattung sowie die nachhaltige Energieunterstützung machen das Objekt zukunftsorientiert und attraktiv für langfristige Investoren.

Das Haus verfügt über eine gute und gewachsene Mieterstruktur. Die Wohnungen sind nachhaltig vermietet und bieten eine stabile Grundlage für kontinuierliche Mieteinnahmen.

Die ruhige und grüne Lage im Berliner Südosten kombiniert naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die Innenstadt sowie hoher Lebensqualität durch die Nähe zu Wäldern, Wasserlagen und Naherholungsgebieten.

This well-maintained apartment block, built in 1878 and situated in the attractive residential area of Berlin-Hessenwinkel, represents an interesting investment opportunity with long-term development potential. The property offers approximately 388 m<sup>2</sup> of living space, plus around 100 m<sup>2</sup> of usable space in the basement, and comprises a total of six residential units. Particularly noteworthy is the spacious plot of land, covering approx. 1,185 m<sup>2</sup>, which offers residents an exceptionally pleasant living environment. The outdoor area provides a high recreational value and underlines the property's special character.

Heating is provided by a gas central heating system combined with modern solar thermal technology, delivering both energy-efficiency and cost-saving benefits. The robust technical infrastructure and sustainable energy support make the property forward-looking and attractive to long-term investors.

The building has a good, established tenant base. The flats are let on long-term leases and provide a stable foundation for consistent rental income.

The quiet, green location in south-east Berlin combines living close to nature with good links to the city centre, as well as a high quality of life thanks to its proximity to woods,

**waterfronts and local recreational areas.**

**CODE DU BIEN: 26343171 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Détails des commodités

**Baujahr 1878**

**Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten**

**ca. 388 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Keller**

**Grundstück ca. 1.185 m<sup>2</sup>**

**Parkähnlich angelegtes Grundstück**

**Gaszentralheizung mit Solarthermie**

**Gute Mieterstruktur**

**Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial**

**Ruhige, grüne Wohnlage in Berlin-Hessenwinkel**

**Built in 1878**

**Multi-family house with 6 residential units**

**Approx. 388 m<sup>2</sup> of living space**

**Approx. 100 m<sup>2</sup> of usable space/basement**

**Plot approx. 1,185 m<sup>2</sup>**

**Park-like grounds**

**Gas central heating with solar thermal**

**Good tenant mix**

**Attractive investment with development potential**

**Quiet, green residential area in Berlin-Hessenwinkel**

**CODE DU BIEN: 26343171 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Tout sur l'emplacement

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im grünen und wasserreichen Berliner Ortsteil Hessenwinkel im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, viel Natur sowie eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern aus.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Der nahegelegene Dämeritzsee, der Müggelsee, die Müggelspree sowie ausgedehnte Wald- und Naturschutzgebiete laden zu Spaziergängen, Wassersport und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Besonders Familien und Naturliebhaber schätzen die grüne und entspannte Wohnlage.

Dennoch ist die Anbindung an die Berliner Innenstadt gut: Über die Buslinie 161 sowie die nahegelegene S-Bahn-Linie S3 erreicht man bequem Köpenick, Friedrichshagen und das Berliner Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld.

The apartment block is situated in the leafy, water-rich Berlin neighbourhood of Hessenwinkel in the district of Treptow-Köpenick. The location is characterised by its peaceful residential atmosphere, abundant nature and a pleasant neighbourhood consisting mainly of detached houses and smaller apartment blocks.

The surrounding area offers excellent opportunities for leisure and recreation: the nearby Dämeritzsee, Müggelsee and Müggelspree, as well as extensive woodland and nature reserves, are ideal for walks, water sports and a wide range of outdoor activities. Families and nature lovers in particular appreciate the green and relaxed residential setting.

Nevertheless, connections to Berlin city centre are good: the No. 161 bus and the nearby S3 S-Bahn line provide convenient access to Köpenick, Friedrichshagen and central Berlin. Shopping facilities, schools, nurseries and restaurants are all located in the immediate vicinity.

**CODE DU BIEN: 26343171 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Plus d'informations

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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.

**CODE DU BIEN: 26343171 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Kai Seidel**

---

**Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 49 95 04 00**  
**E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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