

**Berlin / Hessenwinkel**

Vivez là où la rivière Spree dévoile ses plus belles rives – un joyau revêtu de briques avec une grande jetée et une cale de halage.

**CODE DU BIEN: 25068056**



**PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 603 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25068056 - 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: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068056	Prix d'achat	895.000 EUR
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 81 m <sup>2</sup>
Année de construction	1995	Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	178.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Une première impression

Située directement sur l'ancien lit de la Spree, là où la rivière serpente paisiblement, une villa vous attend, bien plus qu'une simple demeure : un lieu où se ressourcer, rêver et profiter pleinement. Cette magnifique propriété, revêtue de briques, allie le charme d'antan au confort et à l'espace de la vie moderne. Bénéficiant d'une orientation sud-ouest exceptionnelle, elle offre à ses habitants une lumière douce et des couchers de soleil inoubliables sur l'eau, à toute heure de la journée. Construite initialement vers 1935, la villa a été rénovée avec soin en 1995 et agrandie d'un étage, créant ainsi une magnifique villa d'environ 150 mètres carrés habitables. L'agencement qui en résulte offre un concept spatial qui répond à tous les besoins : que ce soit comme une spacieuse maison individuelle de cinq pièces ou comme une élégante maison multigénérationnelle avec deux appartements indépendants. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée vous accueille avant de vous mener au cœur de la maison : un salon baigné de lumière, doté d'une grande cheminée et d'une impressionnante baie vitrée offrant une vue imprenable sur la Spree. De là, on accède à une terrasse d'environ 11 m<sup>2</sup> abritée par un store – un lieu où les journées d'été prennent des allures de vacances. La cuisine aménagée de style champêtre (installée en 2014) est équipée d'électroménager et s'intègre harmonieusement à l'ambiance, tandis que la salle de bains lumineuse, avec sa baignoire balnéo et sa douche, promet une détente absolue. L'étage supérieur est tout aussi captivant : un autre salon avec un grand balcon d'environ 18 m<sup>2</sup> s'ouvre sur une vue imprenable sur la Spree – un endroit où les soirées baignées par la douce lumière du soleil couchant deviennent des moments inoubliables. Une cuisine spacieuse, une chambre confortable et une salle de bains baignée de lumière naturelle complètent ce niveau, créant un véritable havre de paix. Le sous-sol est bien plus qu'un simple espace fonctionnel. Outre des rangements pratiques, ce sous-sol d'environ 81 m<sup>2</sup> offre un bureau spacieux, un sauna avec salle de relaxation et une autre salle d'eau équipée d'un chauffage au sol moderne. Et

surtout : un accès direct au jardin – et donc à la Spree. À l'extérieur, la villa révèle toute sa splendeur. Le jardin, d'une superficie d'environ 603 m<sup>2</sup>, est impeccablement entretenu et s'étend sur 16 mètres de façade sur l'eau, agrémentée d'un ponton privé. Les amateurs de navigation peuvent y amarrer leurs bateaux ou les mettre à l'eau directement grâce à la rampe de mise à l'eau privée. Une allée de 32 mètres de long mène à la propriété et comprend un abri voiture ainsi qu'une place de parking supplémentaire. Un charmant cabanon de jardin offre un espace de rangement additionnel. Cette villa est bien plus qu'une simple maison : c'est un art de vivre. Un havre de paix où la tranquillité et la nature se conjuguent harmonieusement avec le confort et l'élégance. Un lieu qui vous invite à oublier le quotidien et à savourer pleinement la vie au bord de l'eau.

**CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 178.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Contact

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

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)

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

---

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