

Berlin / Neu Venedig

## Des vacances de rêve au bord de l'eau – profitez de votre temps libre à New Venice !

**CODE DU BIEN: 25068040**



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

**PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 758 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

- 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: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068040	Prix d'achat	420.000 EUR
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison de vacances
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2002
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1953	Surface de plancher	ca. 27 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Informations énergétiques

Type de chauffage

Chauffage centralisé

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Capital**  
MAILER KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
Höchste für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
GELEHR. 800.000,-

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**Professionalle 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



CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété

**VP** | VON POLL  
FINANCE

### 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



**CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Une première impression

Pourquoi voyager quand le paradis est à votre porte ? Bienvenue à Neu-Venedig, l'un des endroits les plus charmants de la périphérie est de Berlin, où se rencontrent tranquillité, nature et proximité de l'eau. Une maison de vacances de rêve vous y attend, offrant non seulement une détente absolue, mais aussi de nombreuses attentions particulières pour des week-ends reposants ou des séjours estivaux prolongés. La propriété d'environ 758 m<sup>2</sup> est située directement au bord du canal et bénéficie d'une façade de 20 mètres de large, idéale pour se détendre, pêcher ou faire du bateau. Cette maison de vacances, rénovée avec soin et offrant environ 60 m<sup>2</sup> de surface habitable, a été modernisée en 2002 et propose tout le confort nécessaire : trois belles chambres, une salle de douche moderne, une salle de bains avec baignoire et emplacement pour le chauffage et le lave-linge, ainsi que deux chambres lumineuses supplémentaires dans les combles aménagés. Le point fort de cette propriété est sans conteste sa spacieuse terrasse couverte, offrant une vue imprenable sur l'eau. Que ce soit pour le petit-déjeuner, la lecture ou le dîner, vous pourrez savourer la sérénité des lieux à tout moment de la journée. Un abri de jardin pratique fait office d'atelier, idéal pour les amateurs de loisirs créatifs ou pour ranger les outils de jardinage. De plus, un hangar à bateaux offre un espace de stockage sécurisé pour votre embarcation, vous permettant ainsi de partir en escapade sur l'eau à tout moment. La propriété est raccordée à l'électricité, les eaux usées sont évacuées par une fosse septique et le chauffage est assuré par une citerne de gaz liquide. L'eau provient d'un puits privé équipé d'un système moderne de filtration d'eau et de fer, garantissant une alimentation autonome et fiable. Une clôture neuve, installée en 2017, parachève l'aspect soigné de l'ensemble et assure l'intimité nécessaire. Que ce soit pour une escapade de week-end, un lieu de ressourcement créatif ou un havre de paix familial en pleine nature, cette propriété est une véritable invitation à la détente. Savourez l'impression d'être en vacances, au bord de l'eau, en plein cœur de Berlin.

**CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Détails des commodités

- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Wannenbad mit Stellplatz für die Waschmaschine
- Zentralheizung
- Flüssiggastank im Vorgarten

**CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Tout sur l'emplacement

Neu-Venedig ist ein idyllisches Wohngebiet im Südosten Berlins, das zum Ortsteil Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick gehört. Die einzigartige Lage an einem Netz aus natürlichen Kanälen und Wasserläufen, das dem italienischen Vorbild seinen Namen verdankt, macht diesen Ortsteil zu einer der charmantesten und naturverbundensten Wohnlagen Berlins.

Die Umgebung ist geprägt von hübschen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer wohltuend ruhigen Atmosphäre. Die Nähe zur Müggelspree, zum Dämeritzsee und zum Großen Müggelsee bietet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und ausgedehnte Spaziergänge inmitten der Natur.

Trotz der naturnahen Lage ist Neu-Venedig gut angebunden: Über die nahegelegene S-Bahn-Station Rahnsdorf (S3) ist das Berliner Stadtzentrum in ca. 35 Minuten erreichbar. Zudem bestehen gute Anbindungen über die Bundesstraßen B1/B5 und die A10 (Berliner Ring) und der Flughafen BER ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

In der Umgebung befinden sich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote mit lokalem Charme. Neu-Venedig verbindet damit auf ideale Weise das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der Großstadt – ein echter Geheimtipp für Ruhesuchende mit einem Faible für Wasser, Natur und Entschleunigung.

**CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## 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.koepnick@von-poll.com

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

---

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