

Berlin / Wilhelmshagen

Le charme historique rencontre la liberté de conception – une maison bifamiliale avec un grand terrain

CODE DU BIEN: 25068052



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 722 m²

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068052
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1994
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 132 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	222.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



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.

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Une première impression

Bienvenue à Wilhelmshagen, où la tranquillité de la nature rencontre un emplacement privilégié. Cette charmante maison bi-familiale, construite en 1937, vous attend sur un terrain spacieux d'environ 722 m². Solide et dotée d'un sous-sol complet, elle offre une surface habitable d'environ 140 m² et cinq pièces, pour un espace généreux et de nombreuses possibilités d'aménagement. Le caractère unique de la maison se révèle dès l'entrée : un bel escalier aux marches en bois courbes relie les différents étages et confère à la demeure une élégance classique. L'agencement, spacieux et fonctionnel, est idéal pour les familles ou les familles multigénérationnelles. L'appartement du rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée généreux. De là, on accède à la salle à manger lumineuse, qui communique avec le salon par des portes coulissantes – un espace parfait pour des soirées conviviales. La cuisine spacieuse est déjà équipée d'éléments intégrés, d'un îlot central et d'une plaque à induction, et donne directement sur une agréable véranda. D'ici, vous profiterez d'une vue magnifique sur le jardin paysager et la terrasse attenante de 24 m² équipée d'un store électrique – idéale pour se détendre en plein air. Une autre pièce spacieuse et une salle d'eau carrelée baignée de lumière naturelle complètent ce niveau. Le second appartement, situé au dernier étage, était occupé par la famille et ne dispose pas d'entrée indépendante. Son agencement est charmant : une chambre avec une lucarne donnant sur la rue et un petit débarras, une salle d'eau carrelée avec WC séparés, une kitchenette et un séjour cosy avec un débarras, une fenêtre et un accès à la terrasse sur le toit d'environ 10 m². De là, vous bénéficierez d'une vue agréable sur la verdure environnante – un havre de paix idéal pour les beaux jours. La maison possède un sous-sol complet et bénéficie d'une hauteur sous plafond de plus de 2 mètres. Deux pièces chauffées peuvent servir d'ateliers ou de chambres d'amis, tandis qu'une salle de bains supplémentaire (à rénover), une buanderie pratique avec accès au jardin, une chaufferie et des espaces de rangement supplémentaires complètent ce niveau. Le jardin ensoleillé, exposé plein sud, offre un espace généreux et se prête à de multiples aménagements paysagers. Une piscine est déjà installée, prête à être remise en état pour de futurs moments de détente. La propriété comprend également un garage spacieux pour garer votre véhicule en toute sécurité. Un ancien garage souterrain, désormais inaccessible en voiture, offre un vaste espace de rangement. Cette maison bi-familiale a déjà fait l'objet de rénovations partielles (l'électricité du rez-de-chaussée a été refaite au début des années 1990, certaines fenêtres sont maintenant en PVC et d'autres sont encore à double vitrage, et la chaudière à gaz et les radiateurs ont été remplacés en 1994) et vous offre aujourd'hui la possibilité de la moderniser selon vos envies et d'en faire un véritable bijou. La transformer en maison unifamiliale pour une famille nombreuse est tout à fait

envisageable. Ici, vous pouvez préserver l'histoire tout en réalisant vos rêves de vie.

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Tout sur l'emplacement

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-Bahnstationen – 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-Bahnstationen 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-Bahnstationen 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.

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

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

www.von-poll.com