

Berlin / Hessenwinkel

# Traumhaus am See mit großem Grundstück, eigenem Steg und viel Platz für die ganze Familie

**CODE DU BIEN: 26068031**



**PRIX DE LOYER: 2.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.306 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26068031 - 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: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26068031	Prix de loyer	2.250 EUR
Surface habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	861 EUR
Type de toiture	Toit en pavillon	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1925	Surface de plancher	ca. 72 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	232.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2032	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La propriété



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Partner-Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**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: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Haus in direkter Wasserlage am Dämeritzsee vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet ein Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht. Eingebettet in eine traumhafte Hanglage eröffnet sich Ihnen ein unverbaubarer Blick über das glitzernde Wasser – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert und die Südostausrichtung des Hauses schenkt Ihnen dazu spektakuläre Sonnenaufgänge.

Auf großzügigen ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, eine Küche sowie zwei Bäder – ideal für große Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Das ca. 1925 erbaute Haus wurde Mitte der 1990er Jahre umfassend saniert und zuletzt im Jahr 2023 durch die Erneuerung der Heizungsanlage sowie neue Sanitärobjekte weiter modernisiert. Der überwiegende Teil der Wohnräume ist mit charmanten Dielenböden ausgestattet, während Küche und Bäder mit pflegeleichten Fliesen überzeugen.

Das rund 1.306 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Highlight: Mit etwa 20 Metern eigener Wasserfront und einem privaten Steg genießen Sie unmittelbaren Zugang zum See – ob für entspannte Stunden am Wasser, tolles Badevergnügen oder diverse Wassersportaktivitäten. Ein praktischer Holzschuppen bietet ausreichend Platz für Equipment und Gartengeräte, während ein eigener Brunnen die Gartenbewässerung effizient unterstützt.

Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und eröffnet Ihnen dadurch zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen – ob als Stauraum, Hobbybereich, Werkstatt oder für individuelle Nutzungsideen. Hier befindet sich auch eine Einliegerwohnung, welche

den Vermietern für gelegentliche Berlin-Besuche vorbehalten ist.

Dieses besondere Anwesen ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein Rückzugsort mit hoher Lebensqualität in einzigartiger Lage. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses Hauses verzaubern.

Ein Einzug ist ab dem 01.06.2026 möglich. Besichtigungen erfolgen nur nach Vorlage vollständiger Bewerbungsunterlagen.

**CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Détails des commodités

- Außergewöhnliches Schmuckstück in direkter Wasserlage am Dämeritzsee
- Südostausrichtung für wunderschöne Sonnenaufgänge
- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 8 Zimmer, Küche und 2 Bäder
- Baujahr ca. 1925 und Mitte der 90iger Jahre saniert
- 2023 Erneuerung Heizung und Sanitärobjekte
- überwiegend Dielenboden, Bäder und Küche sind gefliest
- ca. 1.306 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit ca. 20 m Wasserfront & Steg
- perfekte Hanglage mit Blick über den See
- Holzschuppen für Wassersportgeräte und Dies & Das
- vorhandener Brunnen zur Unterstützung der Gartenbewässerung
- 2 Stellplätze für Pkw (hintereinander)
- vorhandene Einliegerwohnung im Souterrain ist den Vermietern vorbehalten
- Einzug ab 01.06.2026 möglich

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Miete 2.250,00 Euro kalt

zzgl. rd. 688,- Euro derzeitige Verbräuche für Strom, Gas, Wasser

zzgl. rd. 173,- Euro für Grundsteuer, Gebäude- u. Haftpflichtversicherung,  
Schornsteinfeger, WSA (Steg)

**CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Tout sur l'emplacement

### Geografie:

Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf. In Rahnsdorf gibt es mehrere kleine Villenkolonien sowie idyllische Einfamilienhaussiedlungen. Touristen besuchen Rahnsdorf vor allem wegen des Müggelsees. Aktuell hat Rahnsdorf ca. 11.138 Einwohner.

### Lage / Verkehr:

Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe an der Bahnstrecke Berlin-Frankfurt/Oder und Berlin-Potsdam, zum einen Rahnsdorf und zum anderen Wilhelmshagen. Beide werden durch die Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient. Vom S-Bahnhofs Rahnsdorf gibt es eine noch historische Tram-Verbindung nach Woltersdorf.

Die Straßenbahnlinie 61 der BVG fährt von der Station Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick in die Wissenschaftsstadt Adlershof.

Die Buslinie 161 der BVG verkehrt derzeit tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet die beiden S-Bahnhöfe als auch die Endhaltestelle der Tram-Linie 61 mit dem Ortsteil. Außerdem bietet sie eine Verbindung nach Erkner und Schöneiche an. Nachts bedient die Linie N61 den Ortsteil und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.

Auf der Müggelspree verkehrt die Fährlinie F23, die seit 2014 solarstrombetrieben im Auftrag der BVG von der Weißen Flotte Stralsund durchgeführt wird. Außerdem

pendelt mit der F24 eine von drei manuell angetriebenen Fähren in Deutschland an Wochenenden und Feiertagen zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen.

Mit dem Auto ist man in ca. 45 Min im Berliner Zentrum und in ca. 10 Min. erreicht man die A10, welche Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Der Hauptstadtflughafen BER ist nur ca. 27 km entfernt und mit dem Auto in ca. 40 Minuten über die A10 zu erreichen.

#### Infrastruktur:

Schulen in Rahnsdorf: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner oder Friedrichshagen

Kindertagesstätten: 9

Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäcker, 1 Tankstelle

#### Freizeit / Sport / Natur:

Rahnsdorf mit seinem Strandbad am Müggelsee und seinem alten historischen Fischerdorf, die idyllischen Kanäle von Neu-Venedig, als auch der Dämeritzsee in Hessenwinkel sind nur einige Highlights dieser Region. Außerdem führt der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel und umfasst mit über 4.500 bzw. 5.100 km als Radfernweg die Strecke von London in Großbritannien nach Helsinki in Finnland bzw. Moskau in Russland.

**CODE DU BIEN: 26068031 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## 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.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

**CODE DU BIEN: 26068031 - 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)