

Berlin / Neu Venedig

# Naturidylle am Wasser – romantisches Baugrundstück in Neu-Venedig mit kleinem Bungalow

**CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks**



**PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 968 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig**

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

**CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26068004GSTlinks</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>420.000 EUR</b>
		<b>Type d'objet</b>	<b>Plot</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



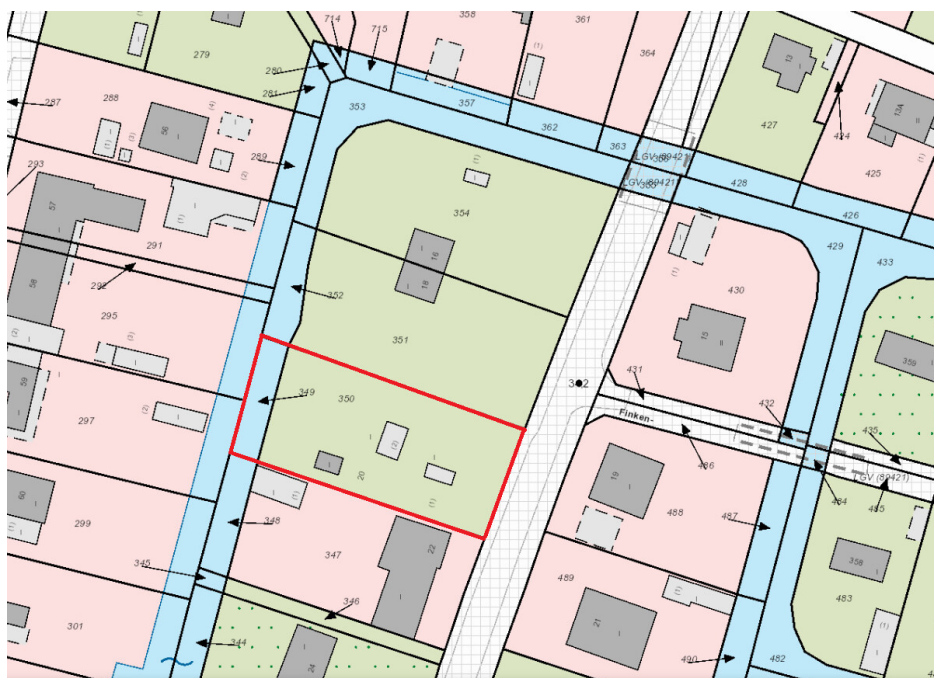
CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
HOCHZU  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte für  
von Poll Immobilien  
Trepow-Köpenick

**F.A.Z. INSTITUT**  
**TOP**  
MAKLER  
2026  
VON POLL IMMOBILIEN  
Best: Trepow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

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

CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## 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



CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



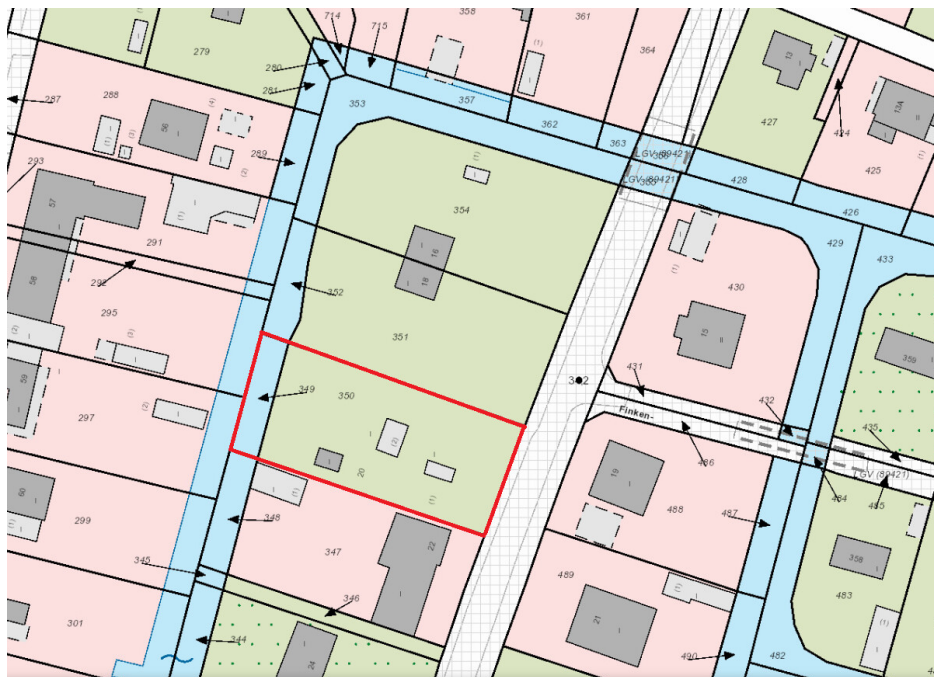
CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
HOCHSTUFE  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochstufte für  
von Poll Immobilien  
Trepow-Köpenick

**F.A.Z. INSTITUT**  
**TOP**  
MAKLER  
2026  
VON POLL IMMOBILIEN  
Best: Trepow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

**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 - Trepow-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 Trepow-Köpenick.

CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig

## La propriété



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: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Une première impression

Es gibt Orte, die man nicht einfach beschreibt – man spürt sie.  
Dieses außergewöhnliche Wassergrundstück in Neu-Venedig gehört dazu.

Inmitten der begehrten Wasserlandschaft von Neu-Venedig präsentiert sich dieses ca. 968 m<sup>2</sup> große und außergewöhnliche Grundstück als eine der letzten freien Wasserlagen der Region. Eingebettet in ein einzigartiges Delta zwischen Müggelspree, Dämeritzsee und Müggelsee, wo sich fünf idyllische Kanäle verzweigen, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Bauherren und Naturliebhaber. Das Grundstück ist ca. 21 m breit und ca. 45 m tief. Es verfügt über eine Uferfront von ca. 21 m und eine eingene Wasserfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>.

Der gewachsene, teils sehr alte Baumbestand verleiht dem Grundstück eine parkähnliche Atmosphäre und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre. Hier verschmelzen Natur, Ruhe und Weitläufigkeit zu einem seltenen Gesamtbild, das in dieser Form kaum noch zu finden ist.

Auf dem Grundstück befindet sich ein älterer Bungalow (ca. 3,70 m breit und 6,00 m lang), welcher mit Asbest verkleidet ist und eine massive Garage (ca. 2,50 m breit und ca. 5,00 m lang). Diese sind als abbruchreif einzustufen und machen den Weg frei für eine individuelle Neubebauung, ganz nach Ihren persönlichen Wohnvorstellungen. Eine Zufahrt ist bereits vorhanden.

Das Grundstück ist teilerschlossen und verfügt über einen Frischwasseranschluss. Im Zeitraum zwischen 2026–2028 ist der Ausbau eines leistungsstarken Stromnetzanschlusses geplant – ein weiteres Zeichen für die nachhaltige Zukunftsfähigkeit dieser Lage.

Laut mündlicher unverbindlicher Auskunft des Bauamtes Berlin Treptow-Köpenick ist eine ortsübliche Bebauung in offener Bauweise bis zu 2 Geschossen möglich. Je nach Bauweise sind Grundflächen von ca. 120 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> realisierbar (siehe dazu auch Ausstattung & Details). Die finale Ausgestaltung bleibt – ganz im Sinne dieses Grundstücks – individuell und im direkten Dialog mit dem Bauamt zu klären.

Die Umgebung zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Südosten Berlins: geprägt von Wassergrundstücken, kleinen Brücken, Bootsanlegern und einer entspannten, fast mediterranen Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung sowie einer gewachsenen Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität – ein Rückzugsort mit Seltenheitswert, der Naturverbundenheit und urbanes Leben harmonisch vereint.

**Dieses Grundstück bietet nicht nur Raum zum Bauen, sondern Raum für Visionen.  
Eine einmalige Chance, Ihren ganz persönlichen Wohntraum am Wasser zu verwirklichen –  
in einer Lage, die heute kaum noch verfügbar ist.**

**Zwei weitere angrenzende Flurstücke können ebenfalls käuflich erworben werden. Nutzen  
Sie diese einmalige Gelegenheit und werden Sie Teil der "Lagunenstadt" Neu-Venedig.**

**CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## **Détails des commodités**

- Wassergrundstück mit ca. 21 m Wasserfront
  - Straßenbreite ca. 21 m und Grundstückstiefe ca. 45 m
  - Grundstücksgröße ca. 968 m<sup>2</sup>
  - ca. 108 m<sup>2</sup> anteilige Wasserfläche
  - teilerschlossen mit einem Frischwasseranschluss
  - alter Baumbestand
  - bebaut mit einem abrisssreifen Bungalow (Asbestverkleidung) und einer massiven Garage
- Laut unverbindlicher Auskunft des Bauamtes wäre folgende Bebauung möglich:
- GRZ 0,3 und GFZ 0,15
  - Abstand zur Straße mind. 5 - 6 m (erst danach Stellplätze)
  - Abstand zum Wasser mind. 8 m
  - ca. 160 - 180 m<sup>2</sup> Grundfläche für einen Bungalow
  - ca. 140 m<sup>2</sup> Grundfläche für 1,5-geschossige Bauweise
  - ca. 120 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine 2-geschossige Stadtvilla

**CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Tout sur l'emplacement

Neu-Venedig in Berlin-Rahnsdorf präsentiert sich als ein exklusives und naturnahes Wohngebiet, das mit seiner einzigartigen Lage zwischen Müggelsee und Dämeritzsee eine unvergleichliche Lebensqualität bietet. Die harmonische Verbindung aus ruhiger, grüner Umgebung und einer hochwertigen Infrastruktur macht diese Stadtregion besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein sicheres und gesundes Umfeld legen. Die geringe Bevölkerungsdichte und die bewusste Begrenzung der Neubautätigkeit bewahren den idyllischen Charakter des Viertels und schaffen eine stabile Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien.

In Neu-Venedig erwartet Sie ein familienfreundliches Lebensgefühl, das durch die Nähe zur Natur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Wassergrundstücke mit privaten Bootsanlegern eröffnen zahlreiche Gelegenheiten für gemeinsame Aktivitäten im Freien, während die ruhige, waldreiche Umgebung für Sicherheit und Geborgenheit sorgt. Hier finden Familien den idealen Rückzugsort, der zugleich eine lebendige Gemeinschaft fördert und Raum für die Entfaltung der Kinder bietet.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von der Schule an den Püttbergen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, die eine liebevolle Betreuung und Förderung der Jüngsten gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Apotheken und das Ärztehaus Rahnsdorf bieten eine verlässliche medizinische Versorgung, die gerade für Familien mit Kindern von großer Bedeutung ist. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen in nur wenigen Gehminuten dazu ein, aktive Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum gemeinsamen Genießen einladen. Die Mobilität ist durch mehrere Buslinien, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, gut gewährleistet, sodass alle wichtigen Ziele bequem erreichbar bleiben.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich lebendiges Umfeld suchen, bietet Neu-Venedig den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensfreude zu einem Zuhause, das Generationen begeistert.

**CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 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.

**CODE DU BIEN: 26068004GSTlinks - 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.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)**