

Berlin / Rahnsdorf

Wo Gemütlichkeit zu Hause ist: Familienidylle mit natürlichem Charme in ruhiger wassernahe Lage

CODE DU BIEN: 26068048



PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 452 m²

CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

- **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: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26068048
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1996

Prix d'achat	545.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	103.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Une première impression

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint natürliche Materialien, eine warme Wohnatmosphäre und eine familienfreundliche Lage zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt. Auf einem ca. 452 m² großen Grundstück gelegen, wurde das Haus im Jahr 1996 in hochwertiger Holzständerbauweise errichtet. Lehmziegel im Erdgeschoss sorgen dabei für ein angenehmes und ausgeglichenes Raumklima, während die sichtbaren Holzelemente innen und außen den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreichen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² verteilt auf vier Zimmer bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Bereits der überdachte Eingangsbereich empfängt Sie einladend. Über wenige Stufen gelangen Sie in den großzügigen Flur. Hier befinden sich das Gäste-WC sowie der praktisch integrierte Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die geräumige Einbauküche mit Gasherd lässt die Herzen ambitionierter Hobbyköche höherschlagen. Im gemütlichen Erker findet eine Essecke ihren idealen Platz und schafft den perfekten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Der helle Wohnbereich überzeugt mit einer schönen Holzdielung, bodentiefen Fenstern und direktem Zugang auf die Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Die sichtbaren Deckenbalken verleihen dieser Ebene eine behagliche und wohnliche Atmosphäre.

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, von denen zwei direkten Zugang zum Balkon bieten. Das großzügige Bad ist mit einem bodentiefen Fenster ausgestattet und lädt mit einer freistehenden Badewanne und einer Dusche zum Entspannen ein.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der gedämmte Spitzboden, der mit Laminat ausgestattet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hier befindet sich ebenfalls die im Jahr 2014 erneuerte Gasheizung. Zukunftsorientiert wurden bereits Leerrohre für eine spätere Installation einer Photovoltaikanlage verlegt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Kriechkeller unter dem gesamten Haus. Da das Gebäude leicht erhöht errichtet wurde, entstand hier wertvoller zusätzlicher Stauraum für saisonale Gegenstände, Werkzeuge oder Vorräte.

Auch der Garten überzeugt auf ganzer Linie. Obstbäume wie Pflaume und Süßkirsche

schenken im Sommer ihre Früchte und unterstreichen den naturnahen Charakter des Grundstücks. Ein praktischer Schuppen bietet zudem Platz für Gartengeräte und Fahrräder. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2018 errichtete, rund 16 m² große Sonnenterrasse im hinteren Garten. Sie bildet einen herrlich geschützten Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Grillabende.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die Holzisolierfenster verfügen über eine Zweifachverglasung, wobei die Fenster im Erdgeschoss im Jahr 2017 erneuert wurden. In diesem Zusammenhang wurden die Böden im Erdgeschoss modernisiert und die Fassade überarbeitet. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen Rollläden im Erdgeschoss.

Die ruhige, gewachsene Wohnlage mit überwiegend Einfamilienhäusern macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Familien. Das Wasser mit seinen beliebten Uferwegen und Sitzmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen oder Ausflügen ein. Eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Ein Haus voller Wärme, natürlicher Materialien und besonderem Wohngefühl – ideal für Menschen, die Ruhe, Geborgenheit und ein familienfreundliches Umfeld zu schätzen wissen.

CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Détails des commodités

- ökologische Holzständerbauweise
- hochwertige Einbauküche mit Gasherd
- bodentiefe Fenster und Holzdielung im Wohnbereich
- Sichtbare Holzbalken im gesamten Erdgeschoss
- Gäste-WC mit HW- und HA-Bereich
- Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und Dusche
- Parkettboden im Dachgeschoss
- gedämmter Spitzboden mit Laminatboden
- zusätzlicher Kriechkeller unter dem Haus
- Gaszentralheizung (Baujahr ca. 2014)
- Leerrohre vorbereitet für Photovoltaikanlage
- Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung
- Rollläden im Erdgeschoss

Eine Übergabe der Immobilie ist für Februar/März 2027 vorgesehen.

CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Tout sur l'emplacement

Berlin-Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick besticht durch seine idyllische, naturnahe Lage, die von einer harmonischen Verbindung aus Wasserlandschaften und grünen Flächen geprägt ist. Diese ruhige Wohngegend mit überwiegend Einfamilienhäusern und Villen bietet eine besonders sichere und familienfreundliche Atmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur mit Anbindung an S-Bahn und Bus sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Leben in der Hauptstadt.

In Rahnsdorf finden Familien ein besonders behagliches Umfeld, das durch seine naturnahe Ruhe und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten am Wasser oder in den weitläufigen Grünanlagen ein und fördert so ein gesundes, aktives Familienleben. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Gemeinschaft und Geborgenheit, das gerade für Kinder und Eltern gleichermaßen wertvoll ist.

Die Bildungslandschaft in unmittelbarer Nähe überzeugt mit mehreren Kindertagesstätten wie der FiPP Kita Rahnsdorfer Spatzen, die in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie der Schule an den Püttbergen, die ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt. Diese Einrichtungen bieten eine hervorragende Grundlage für die frühkindliche und schulische Entwicklung der Kinder. Die medizinische Versorgung ist durch das Ärztehaus Rahnsdorf und nahegelegene Apotheken wie die Rosen-Apotheke Berlin gewährleistet, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in fußläufiger Nähe zur Verfügung. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit charmanten Cafés und Restaurants, darunter das gemütliche Café Gerch und der Seepalast, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und zum entspannten Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien und die Tramstation Rahnsdorf/Waldschänke, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, sehr komfortabel. Auch die S-Bahnstation Rahnsdorf ist in rund 22 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Berliner Stadtzentrum. So profitieren Familien von einer perfekten Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Mobilität.

Diese Lage in Berlin-Rahnsdorf bietet Familien eine einzigartige Kombination aus Sicherheit, hochwertiger Infrastruktur und naturnahem Lebensstil – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine harmonische Gemeinschaft genießen können. Hier findet Ihre Familie den idealen Rückzugsort, der Geborgenheit und Lebensqualität vereint.

CODE DU BIEN: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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 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: 26068048 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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