

**Berlin / Hessenwinkel**

Ζήστε εκεί που ο ποταμός Σπρέε δείχνει τις πιο όμορφες όχθες του - ένα στολίδι επενδυμένο με τούβλα με μια μεγάλη προβλήτα και μια γέφυρα γλίστρησης.

**Αριθμός ακινήτου: 25068056**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 895.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 150 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 603 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25068056	Τιμή αγοράς	895.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 150 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 81 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1995		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	178.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1997

Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Το ακίνητο



**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





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptpreise für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
030 66 65 05 000

**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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

**Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ακριβώς πάνω στο παλιό κανάλι του ποταμού Σπρέε, εκεί που ο Σπρέε ακολουθεί την ήρεμη, λαμπερή του πορεία, σας περιμένει μια βίλα που είναι κάτι περισσότερο από ένα απλό σπίτι - είναι ένα μέρος για να φτάσετε, να ονειρευτείτε και να απολαύσετε. Αυτό το όμορφα επενδυμένο με τούβλα ακίνητο συνδυάζει τη γοητεία περασμένων εποχών με την ευρυχωρία και την άνεση της σύγχρονης ζωής. Με τον εκπληκτικό νοτιοδυτικό προσανατολισμό του, χαρίζει στους κατοίκους του ατμοσφαιρικό φως και αξέχαστα ηλιοβασιλέματα πάνω από το νερό οποιαδήποτε στιγμή της ημέρας. Αρχικά χτισμένο γύρω στο 1935, το κτίριο ανακαινίστηκε με αγάπη το 1995 και επεκτάθηκε κατά έναν επιπλέον όροφο για να δημιουργήσει μια υπέροχη βίλα με περίπου 150 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης. Η προκύπτουσα διαρρυθμίση προσφέρει μια χωροταξική αντίληψη που ουσιαστικά δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο: είτε ως μια ευρύχωρη μονοκατοικία με πέντε δωμάτια είτε ως μια κομψή πολυγενεακή κατοικία με δύο ανεξάρτητες μονάδες διαβίωσης. Στο ισόγειο, ένας διάδρομος σας καλωσορίζει πριν ξεδιπλωθεί η καρδιά του σπιτιού: ένα φωτεινό σαλόνι με ένα μεγάλο τζάκι και ένα εντυπωσιακό παράθυρο που προσφέρει πανοραμική θέα στο νερό. Από εδώ, βγαίνετε στη βεράντα περίπου 11 τ.μ. με τέντα - ένα μέρος όπου οι καλοκαιρινές μέρες μοιάζουν με διακοπές. Η εντοιχισμένη κουζίνα σε εξοχικό στιλ (εγκατεστημένη το 2014) είναι εξοπλισμένη με ηλεκτρικές συσκευές και ενσωματώνεται αρμονικά στην ατμόσφαιρα, ενώ το φωτεινό μπάνιο με μπανιέρα-υδρομασάζ και ντους υπόσχεται απόλυτη χαλάρωση. Ο επάνω όροφος είναι εξίσου σαγηνευτικός: ένα άλλο σαλόνι με μεγάλο μπαλκόνι περίπου 18 τ.μ. ανοίγει σε θέα στον ποταμό Σπρέε - ένα μέρος όπου τα βράδια λουσμένα στο ζεστό φως του ηλιοβασιλέματος γίνονται αξέχαστες στιγμές. Μια ευρύχωρη κουζίνα, ένα άνετο υπνοδωμάτιο και ένα μπάνιο με φυσικό φως συμπληρώνουν αυτό το επίπεδο διαβίωσης, δημιουργώντας ένα αυτόνομο καταφύγιο. Το υπόγειο είναι κάτι περισσότερο από απλώς λειτουργικό. Εκτός από τους πρακτικούς

αποθηκευτικούς χώρους, αυτό το ακίνητο περίπου 81 τ.μ. προσφέρει ένα ευρύχωρο γραφείο, μια σάουνα με αίθουσα χαλάρωσης και ένα επιπλέον ντους εξοπλισμένο με σύγχρονη ενδοδαπέδια θέρμανση. Και το καλύτερο από όλα: άμεση πρόσβαση στον κήπο – και έτσι στον ποταμό Σπρέε. Εξωτερικά, η βίλα αποκαλύπτει την πιο όμορφη πλευρά της. Ο σχολαστικά διατηρημένος κήπος, έκτασης περίπου 603 τ.μ., διαθέτει μια προκυμαία πλάτους 16 μέτρων με μια όμορφη προβλήτα. Εδώ, οι λάτρεις των σκαφών μπορούν να δέσουν τα σκάφη τους ή να τα ρίξουν απευθείας στο νερό μέσω της ιδιωτικής γέφυρας. Τέλος, ένας δρόμος μήκους 32 μέτρων οδηγεί στο ακίνητο και περιλαμβάνει ένα στέγαστρο και μια επιπλέον θέση στάθμευσης για ένα αυτοκίνητο. Ένα γοητευτικό υπόστεγο κήπου παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Αυτή η βίλα δεν είναι απλώς ένα συνηθισμένο σπίτι - είναι ένας τρόπος ζωής. Ένα καταφύγιο όπου η ηρεμία και η φύση συνδυάζονται άψογα με την άνεση και το στυλ. Ένα μέρος που σας επιτρέπει να ξεχάσετε την καθημερινότητα και να ζήσετε τη ζωή στο νερό στα καλύτερά της.

**Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- verklinkerte Außenfassade
- Fußbodenheizung
- Doppelverglasung
- Rollläden im Erdgeschoss
- zwei Einbauküchen
- drei Bäder mit Tageslicht
- Whirlpool-Badewanne
- Kamin
- Markisen
- Sauna
- Carport und zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Süd-West-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Steg (Tiefe am Stegende 65 bis 70 cm) mit Slipanlage

**Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rahnsdorf-Hessenwinkel auf einer idyllischen kleinen Halbinsel, die von Wasserläufen wie der Spree, alten Spreearmen und der Nähe zum Dämeritzsee umgeben ist. Über die historische Triglawbrücke ist die Insel mit dem nördlichen Wohngebiet verbunden, sodass sich Ruhe und Natur hervorragend mit guter Erreichbarkeit verbinden lassen. Die Umgebung besticht durch viel Grün, Wasserflächen und eine insgesamt sehr ruhige Wohnatmosphäre. Prägend sind vor allem Einfamilienhäuser und kleinere Villen, die dem Viertel ein charmantes, naturnahes Flair verleihen. Familien profitieren von der Nähe zu Einrichtungen wie der Kita „Inselzwerge“ oder einem Bootsverleih, welcher mit einem kleinen Imbiss als Nahversorger bzw. für Freizeit und Gastronomie eine praktische Ergänzung darstellt. Nur einen kleinen Spaziergang entfernt, lädt das Café Klein Schwalbenberg zu entspannten Kaffeepausen im Grünen ein – mit hausgemachten Kuchen, Eis und fantastischen Kaffeespezialitäten.

### 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

Rahnsdorf ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zwei S-

Bahnhöfe – 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 Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick mit der Wissenschaftsstadt Adlershof. Die Buslinie 161 verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet beide S-Bahnhöfe 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-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.

Auch auf dem Wasser ist Rahnsdorf 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 30 km entfernt und in ca. 40 Minuten erreichbar.

#### Infrastruktur

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 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.

Zudem verläuft der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel. Mit über 4.500 bis 5.100 Kilometern Länge verbindet dieser internationale Radfernweg London in Großbritannien mit Helsinki in Finnland beziehungsweise Moskau in Russland – ideal für ausgedehnte Radtouren.

**Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 178.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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