

Berlin / Hessenwinkel

# Wohnen, wo die Spree ihr schönstes Ufer zeigt - verklinkertes Juwel mit großer Steg- und Slipanlage

????????? ??????????: 25068056



???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 603 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068056	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2	?????????	???????
????????????		????????????	
????????????	3	????????????????????	ca. 81 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1995	??????	????????, ??????, ??????, ????????????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	??????	???????

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	178.90 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	02.10.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	1997
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



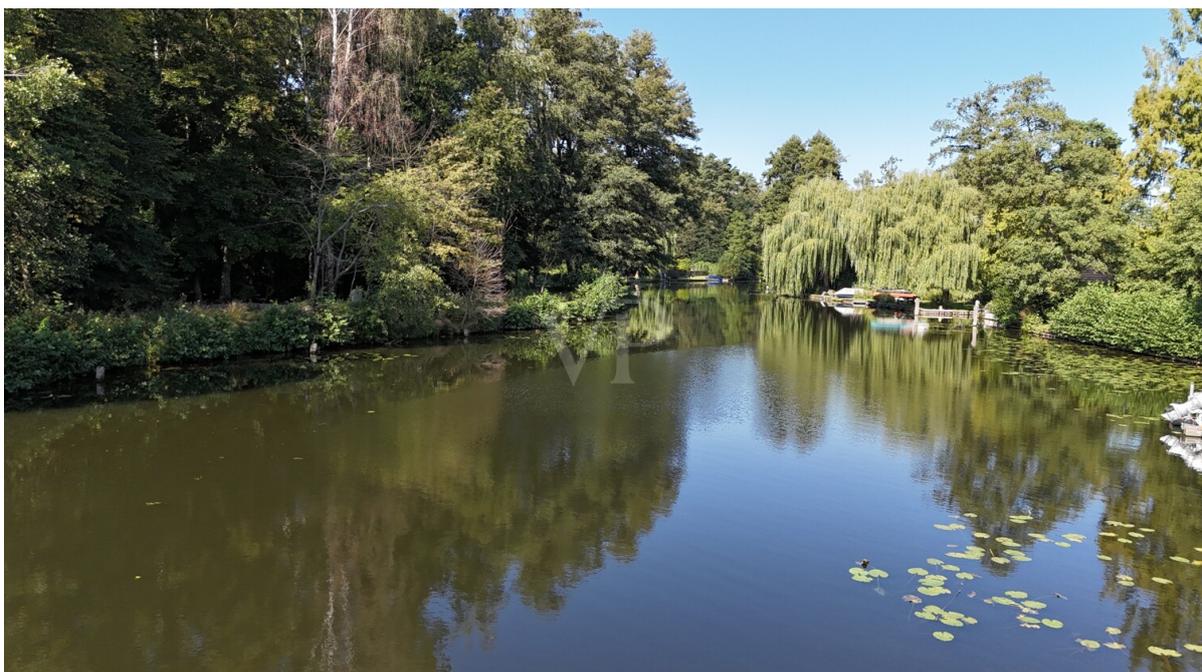
???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????

**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






**VON POLL**  
IMMOBILIEN





Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung

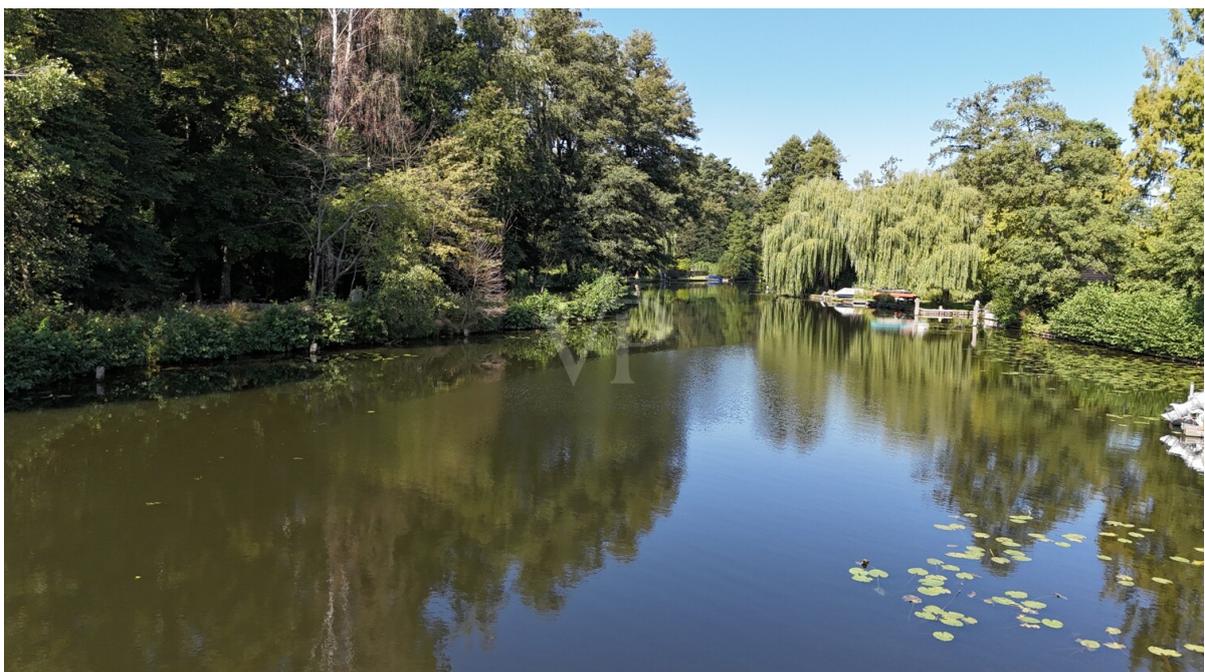
★★★★★

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)

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



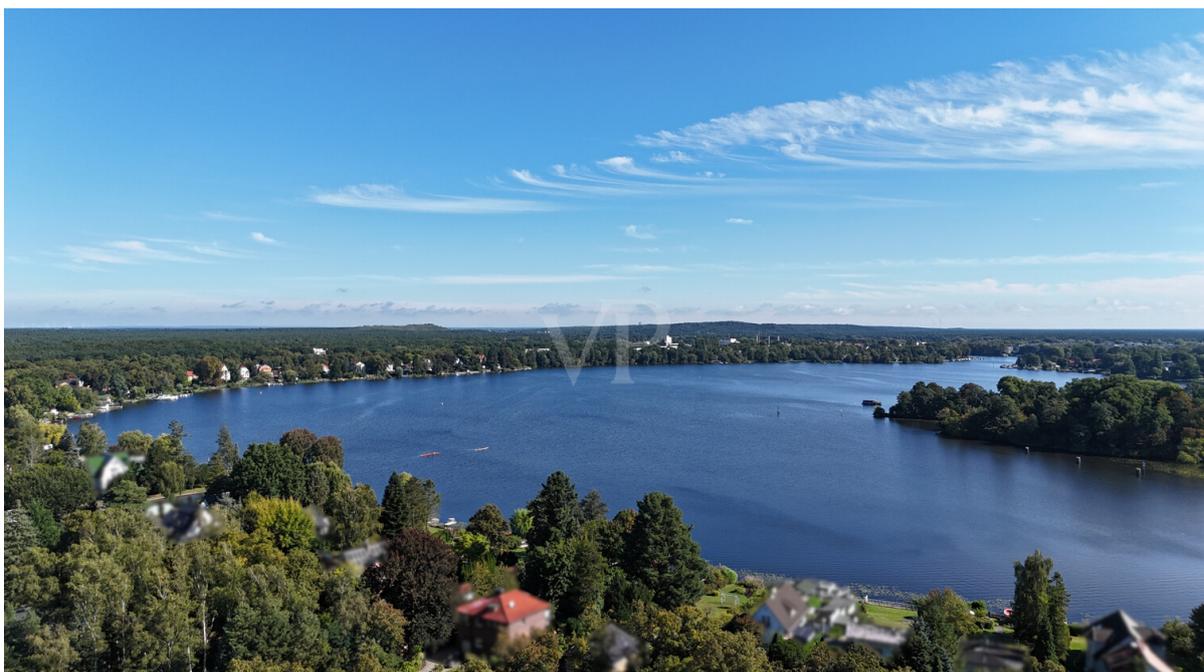
???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEZEMBER 2023  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treprow-Köpenick  
01.12.2023 - 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 - Treprow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Map labels: Spandau, Pankow, Berlin, Tempelhof, Zehlendorf, Treprow-Köpenick

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## ??? ?????? ???????????

Direkt am alten Spreearm, dort, wo die Spree ihren ruhigen, glitzernden Lauf nimmt, wartet eine Villa, die mehr ist als ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Träumen und Genießen. Diese wunderschön verlinkerte Immobilie verbindet den Charme vergangener Zeiten mit der Großzügigkeit und dem Komfort angenehmer Wohnkultur. Mit ihrer traumhaften Süd-Westausrichtung schenkt sie ihren Bewohnern zu jeder Tageszeit stimmungsvolles Licht und unvergessliche Sonnenuntergänge über dem Wasser.

Ursprünglich ca. 1935 errichtet, wurde das Gebäude im Jahr 1995 liebevoll kernsaniert und um eine weitere Etage zu einer prachtvollen Villa mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> erweitert. Es eröffnet sich hier ein Raumkonzept, das kaum Wünsche offenlässt: ob als großzügiges Einfamilienhaus mit fünf Zimmern oder als stilvolles Generationenhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss empfängt ein Flur, bevor das Herzstück des Hauses seine Wirkung entfaltet: ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großem Kamin und imposanter Fensterfront, die den Blick weit über das Wasser schweifen lässt. Von hier aus tritt man auf die ca. 11 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise – ein Platz, an dem Sommertage wie Urlaubstage erscheinen. Die Einbauküche im Landhausstil (2014) ist mit Elektrogeräten bestückt und fügt sich harmonisch in das Ambiente ein, während das Tageslichtbad mit Whirlpool-Wanne und Dusche pure Entspannung verspricht.

Auch das Dachgeschoss begeistert: Ein weiteres Wohnzimmer mit großem Balkon von ca. 18 m<sup>2</sup> öffnet den Blick über die Spree – ein Ort, an dem Abende im warmen Licht der untergehenden Sonne zu unvergesslichen Momenten werden. Eine geräumige Küche, ein gemütliches Schlafzimmer und ein Tageslichtbad komplettieren diese Wohnebene zu einem in sich geschlossenen Refugium.

Das Kellergeschoss ist mehr als nur funktional. Neben praktischen Abstellräumen finden sich hier auf einer Fläche von ca. 81 m<sup>2</sup> ein großzügiges Büro, eine Sauna mit Ruheraum sowie ein weiteres Duschbad, ausgestattet mit einer modernen Fußbodenheizung. Und das Beste: der direkte Zugang in den Garten – und damit zur Spree.

Draußen zeigt sich die Villa von ihrer schönsten Seite. Der gepflegte Garten mit seinen ca. 603 m<sup>2</sup> präsentiert eine ca. 16 m breite Wasserfront, die mit einer begehrten Steganlage ausgestattet ist. Hier können Bootsfreunde ihr Boot befestigen oder direkt über die eigene Slipanlage ins Wasser gleiten lassen. Abschließend wäre noch zu

erwähnen, dass eine ca. 32 m lange Zufahrt zum Grundstück führt und einen Carport sowie einen weiteren Stellplatz für einen Pkw bereithält. Ein charmantes Gartenhaus bietet zudem Platz für Dies und Das.

Diese Villa ist kein gewöhnliches Haus – sie ist ein Lebensgefühl. Ein Rückzugsort, an dem sich Ruhe und Natur mit Komfort und Stil vereinen. Ein Ort, der den Alltag vergessen lässt und das Leben am Wasser in seiner schönsten Form erlebbar macht.

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin  
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000  
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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