

Berlin / Rahnsdorf

Unweit vom Müggelsee - vielseitig nutzbares Familiendomizil und mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 23068058



www.von-poll.com

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 216 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 500 m²

??????? ???????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

???????? ??????????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	23068058
???????????	ca. 216 m²
????? ??????	????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ??? ?????????	5
?????????	3
????? ?????????????	1995
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	799.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ?????	ca. 39 m²
???????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????

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

??????????	??????????	??????????????	VERBRAUCH
??????????	????????	??????????	
???? ???? ?????	GAS	??????	85.50 kWh/m²a
????????????	28.08.2033	????????????	
????????????????		????????????	
?????? ???		??????????	C
???? ???? ?????	?????	????????????	
		??????????	

???????? ??: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ???????



??????? ???????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ????????



??????? ????????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ????????







Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

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



Kundenbewertung **4,8**

★★★★★

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

??????? ???????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

Das im Jahr 1995 erbaute Objekt ist mit seinen sieben Zimmern besonders für große Familien eine interessante Immobilie. Es verfügt über zwei ansehnliche Wohneinheiten, welche sich im Erd- und Dachgeschoss sowie über das Souterrain erstrecken. Durch praktische Grundrisse verfügt dieses Schmuckstück über eine Gesamtwohnfläche von ca. 216 m², welche sich auf ca. 151 m² und ca. 65 m² verteilen. Die nebeneinander liegenden Eingangsbereiche lassen sich ohne erheblichen Aufwand zu einem geräumigen Familienheim verbinden. Die erste Wohneinheit empfängt mit einem freundlich, hell gestalteten Eingangsbereich. Linker Hand ist ein Duschbad angeordnet, eine geräumige Küche mit einem modernen Induktionskochfeld und ein praktischer Sitzbereich sowie zwei weitere fast gleich große Zimmer auf der gegenüberliegenden Seite. Glanzpunkt dieser Ebene ist jedoch der ca. 27 m² große und gemütliche Wohn- und Essbereich mit einem sonnigen Erker, welcher einen direkten Zugang auf die Süd-West-Terrasse und in den schönen Garten ermöglicht. Edler Parkettboden unterstreicht hier den hochwertigen Charakter und pflegeleichte Fliesen fanden in den übrigen Räumlichkeiten Verwendung. Vom Flur ist über eine massive Treppe das zu Wohnzwecken ausgebaute Souterrain zu erreichen. Hier befinden sich u. a. ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles Arbeitszimmer als auch ein Raum für z. B. Fitnessgeräte, wie es derzeit genutzt wird. Ein großzügiges Badezimmer hält zusätzliche Annehmlichkeiten bereit, wie z. B. eine gemütliche Badewanne, eine hochwertige Sauna als auch ausreichend Platz für Waschmaschine & Co. Komplettiert wird diese Ebene durch einen HA-Raum, einen großen Abstellraum als auch einen direkten Zugang in den Garten und somit auch zur Garage. Die im Jahr 2020 erneuerte Gasheizung versorgt über eine moderne Fußbodenheizung das Haus auf allen Ebenen mit wohliger Wärme. Diese wurde platzsparend unterhalb der Treppe angeordnet und Solarkollektoren auf dem Dach sorgen zusätzlich für eine sparsame Warm-Wasser-Versorgung. Die zweite Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über einen eigenen straßenseitig angeordneten Eingang. Auf einer angenehmen Wohnfläche von ca. 65 m² befinden sich hier eine Diele, ein gemütliches Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche sowie ein Bad mit Dusche und Wanne. Highlight ist auch hier der beeindruckende Wohn- und Essbereich, welcher mit einer Größe von ca. 31 m² verwöhnt und ebenfalls über hochwertigen Parkettboden und einem hübschen Erker verfügt. Um älteren Herrschaften den Zugang zu erleichtern, wurde eigens ein Treppenlift installiert, welcher regelmäßig überprüft und gewartet wurde. Da dieser nur auf den Stufen aufgesetzt ist, kann er, sollte dieser nicht benötigt werden, ohne Spuren zu hinterlassen, leicht wieder entfernt werden. Neben dem geräumigen Souterrain gibt es noch weitere wertvolle Nutzfläche im ca. 40 m² großen Spitzboden. Alles in allem bietet sich hier eine

sehr gute Gelegenheit, mit einer großen Familie in einem schönen Zuhause zu wohnen, sich liebevoll um die Eltern zu kümmern oder eine gute Einnahmequelle durch eine Vermietung der zweiten Wohneinheit zu generieren. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fenster der unteren Ebenen sind mit Pilzkopfverriegelungen ausgestattet, die Rolllädenkästen in den Wohn- und Schlafräumen sind lärmschutzgedämmt. Der Garten ist perfekt angelegt. Das voll erschlossene ca. 500 m² große Grundstück liegt in einer freundlich angelegten Wohngegend zwischen Wald & Seen. Die dortige Umgebungsbebauung besticht durch hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser im Grünen und stellt eine beschauliche Nachbarschaft dar. Über eine befestigte Straße ist diese freistehende Immobilie zu erreichen, welche sich im vorderen Bereich des Grundstückes präsentiert. Ein nach Südost ausgerichteter Garten bietet mit einer ca. 20 m² großen Terrasse Erholung und Entspannung nach einem anstrengenden Alltag. Für eine kostensparende Gartenbewässerung steht neben einem Tiefbrunnen auch eine Regenwasserzisterne zur Verfügung. Ideal gelegen befinden sich in nur ca. 450 m eine Bushaltestelle der Linie 161 sowie der Tram 61 und ermöglichen dadurch einen gut zu erreichenden Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel. Für frische Brötchen sorgt die beliebte Feinbäckerei, die nur ca. 5 Gehminuten entfernt ist und leckere Angebote für Jung und Alt bereithält. Genügend Auslauf für Vierbeiner oder entspannte Spaziergänge sind im nahegelegenen Berliner Stadtfurst gegeben. Puren Badespaß vermittelt der nur ca. 550 m entfernte und allseits beliebte Müggelsee oder auch die Müggelsee-Mole, von der man hervorragend mit dem Paddelboot oder einem SUP in See stechen kann. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie!

??????? ???????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

- Massives Eichenparkett in jedem Wohnzimmer
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Einbauküchen im EG und DG
- Sauna mit neuwertigem Saunaofen
- Terrasse teilüberdacht und mit Sonnenschutzmarkise
- neuwertiger Erdgas Brennwertkessel geeignet für Beimischung von Wasserstoff
- elektrische Rollläden mit Programmierfunktion in den unteren Wohn- und Schlafräumen
- Granitfensterbänke innen und außen
- abnehmbarer Insektenschutz an Fenstern und Terrassentür
- Solarkollektoren mit 350-L-Speicher für Warmwasserbereitung
- Kabel-TV
- Tiefbrunnen zur sparsamen Gartenbewässerung
- Zisterne für Regenwassersammlung und -nutzung
- elektrische Toreinfahrt und elektrisches Rolltor zur Garage mit FB
- Treppenlift
- CEE-Steckdose im Außenbereich für E-Mobilität
- schnelles Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s download, 50 Mbit/s upload

??????? ???????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

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. 9.856 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-Bahnhof 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 hat mit der Nähe zum Müggelsee (inklusive Strandbädern, Gastronomie am Wasser und dem umfangreichen Wassersportangebot), seinem alten Fischerdorf, den idyllischen Kanälen von Neu-Venedig und dem Dämeritzsee viele regionale Highlights zu bieten. Außerdem führt der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel und umfasst mit über 4.500 km als Radfernweg die Strecke von London nach Helsinki.

??????? ?????????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 85.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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.

??????? ?????????: 23068058 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ???????? - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com