

Berlin / Wilhelmshagen

Historischer Charme trifft auf Gestaltungsspielraum – Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

????????? ??????????: 25068052



???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 722 m²

??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

???????? ?????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25068052	???? ?????	495.000 EUR
????????	ca. 140 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	??????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
????????	5		beurkundeten
			Kaufpreises
?????????? ??	3	???? ???????????	1994
????????		??????	??????
????????	2	??????????	
???? ???????????	1937	??????????????????	ca. 132 m²
????? ???????????	1 x ??????	?????	
		??????	????????, ??????

???????? ??????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	222.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

???????? ??: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



???????? ?????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ?????????



??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



???????? ??: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



???????? ?????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ?????????



??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



???????? ?????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ?????????



???????? ?????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



???????? ?????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ?????????



???????? ?????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



???????? ?????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ?????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MACLER COMPASS
DEPT 10 1003
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
01.01.2023 - 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 - Treptow-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 Treptow-Köpenick.

??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

Willkommen in Wilhelmshagen, wo sich die Ruhe der Natur mit einer hervorragenden Lage verbindet. Auf einem großzügigen, ca. 722 m² großen Grundstück erwartet Sie dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1937 – massiv erbaut und voll unterkellert. Mit einer Wohnfläche von rund 140 m² und insgesamt fünf Zimmern bietet es nicht nur Platz, sondern auch viele Gestaltungsmöglichkeiten für Menschen, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man seinen besonderen Charakter: Das schöne Treppenhaus mit der geschwungenen Holzterasse verbindet alle Etagen und verleiht dem Haus einen Hauch klassischer Eleganz. Die Raumaufteilung ist großzügig und funktional – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Die Wohnung im Erdgeschoss empfängt Sie mit einem weitläufigen Flur. Von hier aus gelangen Sie in das helle Esszimmer, das durch Schiebetüren mit dem angrenzenden Wohnzimmer verbunden ist – ein Ort, der zu geselligen Abenden einlädt. Die geräumige Küche ist bereits mit einer Einbauküche samt Mittelinsel und Induktionskochfeld ausgestattet und bietet direkten Zugang zur gemütlichen Veranda. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten sowie auf die vorgelagerte, ca. 24 m² große Terrasse mit elektrischer Markise – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres großzügiges Zimmer sowie ein tagesbelichtetes, gefliestes Duschbad runden diese Ebene ab.

Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss wurde bisher familiär genutzt und verfügt über keine eigene Wohnungstür. Die Aufteilung ist charmant: ein Schlafzimmer mit Gaube zur Straßenseite und einer kleinen Kammer, ein gefliestes Duschbad mit separatem WC, eine kleine Küche sowie ein gemütliches Wohnzimmer nebst Abstellraum mit Fenster und mit Zugang zur rund 10 m² großen Dachterrasse. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne – ein idealer Rückzugsort für sonnige Stunden.

Das Haus ist voll unterkellert und überzeugt mit einer Deckenhöhe von über 2 Metern. Zwei beheizte Räume eignen sich hervorragend als Hobbyräume oder Gästezimmer, ein weiteres Bad (modernisierungsbedürftig), ein praktischer HW-Raum mit Austritt in den Garten, ein Heizungsraum sowie weiterer zusätzlicher Stauraum vervollständigen diese Ebene.

Der sonnige Garten ist nach Süden ausgerichtet und lädt mit seinem Platzangebot zu

vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Ein Pool ist bereits vorhanden – er wartet nur darauf, wiedererweckt zu werden, um in Zukunft für Badespaß zu sorgen. Zusätzlich bietet das Grundstück eine geräumige Garage, um Ihr Fahrzeug geschützt unterzubringen. Eine ehemalige Tiefgarage ist zwar nicht mehr mit einem Fahrzeug zugänglich, eignet sich aber hervorragend als großzügiger Abstellraum.

Dieses Zweifamilienhaus wurde bereits teilweise saniert (Elektro im Erdgeschoss Anfang der 90er, teilweise Kunststofffenster und teilweise noch Doppelkassenfenster, Erneuerung der Gastherme und Heizkörper in 1994) und bietet Ihnen nun die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Wünschen zu modernisieren und in ein echtes Schmuckstück zu verwandeln. Eine Nutzung als Einfamilienhaus für eine große Familie ist sehr leicht umsetzbar.

Hier können Sie Geschichte bewahren und gleichzeitig Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen.

??????? ???????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

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

Wilhelmshagen 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 zudem Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick mit der Wissenschaftsstadt Adlershof.

Die Buslinie 161 ist nur ca. 260 m entfernt und verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt. Sie 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 man 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 27 km entfernt und in ca. 40 Minuten erreichbar.

Infrastruktur

Wilhelmshagen/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 Wilhelmshagen/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.

??????? ?????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

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

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