

## Berlin / Wilhelmshagen

?????????? ??-?????????? ?????????? ??  
???????? ????? ??? ??????????????? — ?????????? ?? ???  
?????? ?????????? ?? ??????????????? ??? ?? ??????? ??  
?????????? ?????

????????? ??????????: 25068068



???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 901 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

???????? ??????????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068068	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 100 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????			Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	1994
????? ??????????????	1928	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	?????????????	
	??????????????	????????????????????	ca. 51 m²
		??????	
		????????	??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	241.99 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.09.2032	???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

??????? ???????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



??????? ???????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



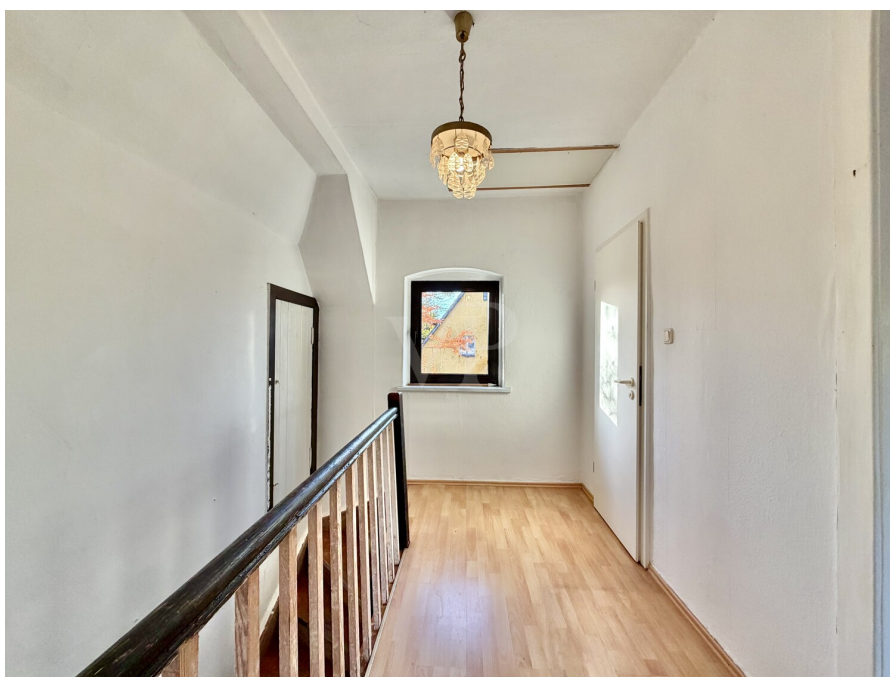
???????? ?????????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



???????? ??????????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



???????? ??: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????



???????? ??: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ???????





**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

??????? ???????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



???????? ??????????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

???? ? ?????? ?????????????? ??-????????????? ?????????, ?????????? ??? 1928 ??  
????????? ??????????, ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?? ??????????  
????? ?????????? ?? ?????????? ????????? 100 q.m. ?????? ??????????, ?????????????  
?????? ??? ?? ?????????????, ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????????, ???  
??????, ??? ?????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????, ?????????? ?? ?????????? ??  
?????, ??? ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????? ?? ??????????. ?? ??????  
????????????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????? ?? 1990. ??? ?????????????????? ??  
????????????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?????? ??????????, ??? ??????????????????  
?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ??????, ??? ??  
????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?????????, ??? ?????????? ?? ?? ?????????  
(laminat ? ?????????). ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????, ??  
????? ?????????? ??? ?????????? ??????????. ?? ??, ?????????? ?? ?????? ?????????? ??  
????????? ?????? ?? ??????????, ??? ?????????? ?? ?????????? ?? 1990, ?? ??  
????????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ?????????? ??????, ??  
????????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?? ?? ?????????? ??????. ?????  
?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????, ??? ?????????? ?????? ??? ??  
????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?? ?? ?????????????? ?? ?? ?? ??????. ??  
????????????? ?????? ?????? ?? ?????????, ?????????? ?? ?????? ?? ?????? ??  
????????????????? ?? ?????? ?????? ??????, ?????? ?????? ?????? ??????. ?? ?? ??????  
?? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????? ?????????, ?? ?????????? ?????????????  
- ?????????? ?? ?????????????? ? ?????????? ?????????. ?? ?????? ?????????? ?? ??????  
????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ???. ?????? ?? ?????????? ?????????, ?? ?????????  
????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????? ?? ??????????. ?? ?? ?????????  
????? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????  
????????? ? ?????????????? ??????, ?????????? 901 q.m., ?????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????  
????????? ?? ??????. ??, ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??  
????????????? ?????? ??????????????. ?????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????????  
?? ?? ?????????? ?????????? ??????, ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????, ??  
????????????????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ??????. ??  
????????????????????? ?????????????? ??????????????, ?????????? ?? ?????? ?????????? ??????  
(????????????? ?????????? 7,50 q., ?????? 1,40 q.), ? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????  
?? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????? ? ?????????? ?????? ??????????????  
?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? - ??????????????, ?????????, ?????  
????????????? ?? ?????????? S-Bahn ?????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ? ??  
????????? ?????????? ?? ?? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????  
?? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?? ??????????????. ??? ??

?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ???????????, ??????  
????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??????????? - ??????? ?? ??????  
????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??? ??????????????. ?????? ??? ?????????????? ??  
??? ?????? ?????? - ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?????? ??? ??????. ?? ??? ???????  
??? ?????????????? ??? ??? ??????????????, ??? ?????????????? ??????? ??????? ??  
????????????????? ???, ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????  
?????.

??????? ???????: 25068068 - 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

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 24 km entfernt und in ca. 35 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.

??????? ?????????: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 241.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
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.

???????? ??????????: 25068068 - 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](http://www.von-poll.com)