

Berlin / Hessenwinkel

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit gemütlichem Balkon & schönem Ausblick

?????? ???: 26068007



???? ???: 650 EUR • ????????: ca. 55 m<sup>2</sup> • ??????: 2

?????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

????????? ??????????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26068007
???????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
???????	1
?????????	2
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1996

????? ??????????	650 EUR
???????????	190 EUR
?????????	
???????????	???????
???????????	???????
???????????	???????
?????????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
???????	
???????	?????????????????
???????, ????????	

????????? ??????????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	131.00 kWh/m²a
???????????????	09.12.2030	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	E
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1996
		????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ??????



???????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ??????



???????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ??????



????????? ??????????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ????????



???????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ???????



????????? ??????????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

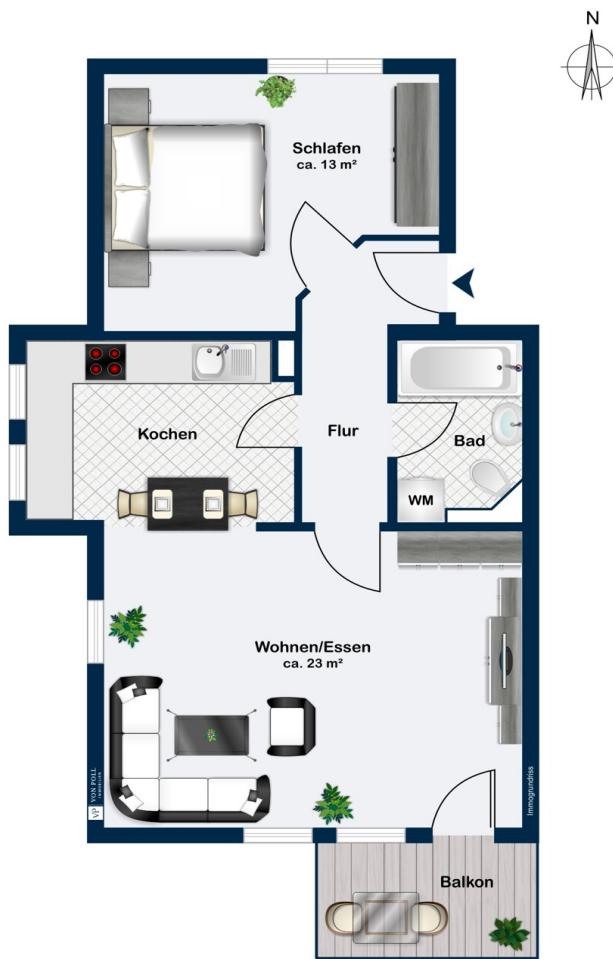
?? ????????

The advertisement features five professionals (three men and two women) standing behind a map of Berlin's districts. On the left, there are two awards: a gold 'Capital MAKER KOMPASS 2024' plaque for 'Top-Maker Berlin' and a red 'BELLEVUE Best Property Agents 2024' plaque. The map highlights the Treptow-Köpenick district in brown. Below the map, text reads: 'Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich'. A list of three bullet points follows: 'Kompetente Wertermittlung vor Ort', 'Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten', and 'Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden'. To the right, a circular rating shows 'Kundenbewertung ★★★★★ 4,9'.

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

?????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

??????



???????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in idyllischer Lage und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung sowie einen schönen Blick aufs Wasser.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, von dem man einen direkten Zugang zum überdachten Balkon mit herrlichem Blick hat – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag und dank der vorhandenen Südausrichtung kann man sich hier von der Sonne verwöhnen lassen.

Das geräumige Schlafzimmer ist zum Innenhof gelegen und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Der Küchenbereich ist offen gestaltet und die Einbauküche bereits vorhanden. Sie ist mit Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich praktisch in den Wohnalltag ein.

Das innenliegende Badezimmer ist funktional ausgestattet mit einer Badewanne sowie einem Stellplatz für die Waschmaschine.

In den Wohnräumen sind Laminatböden, in den übrigen Bereichen pflegeleichte Fliesen verlegt.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil für alles, was nicht täglich benötigt wird. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die Zentralheizung, die alle Wohneinheiten zuverlässig mit wohriger Wärme versorgt.

Parkmöglichkeiten stehen in ausreichender Anzahl auf der Straße zur Verfügung.

Die Wohnung wird ab dem 01.04.2026 frei und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte Wohnung in angenehmer Umgebung mit besonderem Ausblick suchen.

???????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Hessenwinkel in Berlin-Rahnsdorf besticht durch seine exklusive und zugleich naturnahe Wohnlage, die von historischen Villen und modernen Neubauten auf großzügigen Grundstücken geprägt ist. Die ruhige Atmosphäre, die geringe Bevölkerungsdichte sowie die unmittelbare Nähe zum idyllischen Dämeritzsee schaffen ein unvergleichliches Wohnambiente, das Komfort und Privatsphäre in harmonischer Weise vereint. Die hervorragende Anbindung über die S-Bahn Rahnsdorf ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt, während die Infrastruktur des Bezirks Treptow-Köpenick mit ihrem ausgewogenen Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten den Alltag angenehm gestaltet.

Die Umgebung von Hessenwinkel bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Zahlreiche Kindertagesstätten, wie die KiTa Waldstraße in nur zwei Minuten Fußweg, sowie die Grundschule An den Püttenbergen in der nahen Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für eine umfassende und vertrauensvolle Bildung. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere medizinische Einrichtungen, darunter Facharztpraxen, das Ärztehaus Rahnsdorf sowie diverse Apotheken, die alle in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe garantiert eine schnelle und unkomplizierte Versorgung, die Sicherheit und Wohlbefinden fördert. Die ruhige Nachbarschaft und das gepflegte Umfeld schaffen eine Atmosphäre der Geborgenheit und des Wohlbefindens. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Aldi und Netto sind in etwa 15 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Die ruhigen Parks und vielfältigen Spielplätze, nur wenige Gehminuten entfernt, laden zu entspannten Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Restaurants und Cafés, die zum geselligen Beisammensein einladen und kulinarische Vielfalt bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Lutherstraße (ca. 3 Minuten zu Fuß) und Dämeritzstraße (ca. 4 Minuten zu Fuß) gewährleistet, was die Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug erleichtert und somit den Alltag komfortabel gestaltet. So profitiert man von einer ausgezeichneten Mobilität, ohne auf die Vorzüge einer ruhigen und sicheren Wohnlage verzichten zu müssen.

Insgesamt bietet Hessenwinkel in Berlin-Rahnsdorf eine besonders ruhige, sichere und komfortable Wohnumgebung, die ein Leben in Geborgenheit ermöglicht – ein Ort, an



VON POLL  
REAL ESTATE

dem man sich rundum wohlfühlen und die Lebensqualität in vollen Zügen genießen kann.

???????? ?????: 26068007 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26068007 - 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)