

Berlin / Hessenwinkel

Baugrundstück in bester Villenlage – nur 50 m bis zum Wald und ca. 140 Meter bis zum Dämeritzsee

Αριθμός ακινήτου: 26068055



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 250.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 557 m²

Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ??? ??????

??????? ????????	26068055	???? ??????	250.000 EUR
????? ????????????	1 x ???????? ???	????? ??????????????	?????????
	???????????	???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ????????



Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**

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

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ???????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südosten, im malerischen Hessenwinkel, erwartet Sie ein außergewöhnliches Baugrundstück mit einem ganz besonderen Flair. Nur ca. 140 m vom Dämeritzsee entfernt, ist es eingebettet in eine ruhige, von repräsentativen Villen geprägte Nachbarschaft. Bereits nach wenigen Schritten erreichen Sie den Waldrand, der zu Spaziergängen oder einer morgendlichen Laufrunde einlädt. Gleichzeitig befindet sich die Bushaltestelle praktisch um die Ecke, sodass Sie auch ohne Auto hervorragend angebunden sind. Restaurants, ein schönes Hotel mit Badestrand sowie ein großer Kinderspielplatz befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser außergewöhnlichen Lage.

Das ca. 557 m² große Grundstück ist vollständig eingefriedet und liebevoll gestaltet. Gartenwege führen durch eine harmonisch angelegte Gartenlandschaft mit blühenden Pflanzen, kleinen Skulpturen und zahlreichen liebevollen Details, die dem Grundstück seinen ganz eigenen Charakter verleihen. Die ideale Südwest-Ausrichtung sorgt bis in die Abendstunden für viel Sonne, während einige gewachsene Bäume an heißen Sommertagen angenehmen Schatten spenden. Eine Außendusche sorgt nach der Gartenarbeit für herrliche Erfrischung, während ein vorhandener Brunnen eine kostengünstige Bewässerung des Gartens ermöglicht.

Auf dem Grundstück befindet sich ein charmantes Sommerhaus, welches zwischen 1926 bis 1928 errichtet wurde. Herzstück ist die großzügige, überdachte Terrasse, auf der sich die warmen Monate in vollen Zügen genießen lassen. Innen teilt es sich auf in eine gemütliche Veranda, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche. Direkt vom Haus aus zugänglich ist ein großer Hobbyraum, welcher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das ausgebaute Dachgeschoss ist über eine steile Treppe erreichbar und stellt einen ganz besonderen Rückzugsort dar. Mit seiner gemütlichen Atmosphäre eignet es sich hervorragend als Schlafplatz für Kinder und wird schnell zum eigenen kleinen Abenteuerbereich.

Ein Carport bietet Schutz vor der Witterung und der angrenzende Schuppen ist bereits mit Werkzeugen und Gartengeräten ausgestattet – ideale Voraussetzungen, um das Grundstück vom ersten Tag an genießen und pflegen zu können.

Mit einer Grundstücksbreite von ca. 20 Metern und einer Tiefe von etwa 28 Metern bietet das Grundstück hervorragende Voraussetzungen für die Verwirklichung eines individuellen Wohntraums. Nach einer unverbindlichen Auskunft des zuständigen Bauamtes befindet sich das Grundstück innerhalb eines städtebaulichen Erhaltungsgebietes, das den besonderen

Villencharakter der Umgebung bewahren soll. Laut unverbindlicher Auskunft des Bauamtes Treptow-Köpenick ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses in offener Bauweise mit einer Grundfläche von etwa 100 bis 110 m² sowie bis zu zwei Vollgeschossen plus Satteldach grundsätzlich denkbar.

Das Grundstück ist bereits teilerschlossen mit Strom, Trinkwasser und Abwasser. Gas sowie Medien liegen in der Straße an.

Ob als idyllisches Wochenenddomizil, als liebevoll gepflegtes Gartengrundstück oder als attraktiver Bauplatz für Ihr zukünftiges Zuhause – diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und Lebensqualität. Hinzu kommt eine ausgesprochen freundliche und gewachsene Nachbarschaft, in der man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt.

Hier wohnen Sie dort, wo andere ihre Freizeit verbringen – umgeben von Wasser, Wald und einer gewachsenen Villenkolonie, die seit Generationen zu den schönsten Wohnlagen im Südosten Berlins zählt. Ein Ort, an dem Lebensqualität, Natur und Individualität auf einzigartige Weise miteinander verschmelzen.

Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

- ca. 557 m² großes Baugrundstück
 - nur ca. 140 m bis zum Dämeritzsee und 50 m bis zum Wald
 - gewachsene Nachbarschaft mit hochwertiger Villenbebauung
- ideale Südwest-Ausrichtung
- ca. 20 m breit und ca. 28 m tief
 - komplett eingefriedet
 - Brunnen zur kostengünstigen Gartenbewässerung
 - Außendusche
 - bebaut mit Sommerhaus
 - großer Hobbyraum
 - Carport
 - Schuppen mit Werkzeugen und Gartengeräten
 - teilerschlossen mit Strom, Trinkwasser und Abwasser
 - laut unverbindlicher Auskunft des Bauamtes bebaubar mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit ca. 100–110 m² Grundfläche und bis zu 2 Vollgeschosse plus Satteldach

Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Berlin-Hessenwinkel im Bezirk Treptow-Köpenick besticht durch seine einzigartige Kombination aus naturnaher Ruhe und einer hochwertigen Wohnqualität, die insbesondere Familien ein behagliches und sicheres Umfeld bietet. Die grüne, wassernahe Lage mit großzügigen Grundstücken schafft ein exklusives Wohnambiente, das durch eine niedrige Bevölkerungsdichte geprägt ist. Diese besondere Struktur fördert ein harmonisches Miteinander und garantiert zugleich eine nachhaltige Wertentwicklung, die Familien eine langfristige Investitionssicherheit bietet. Die Infrastruktur ist auf ein ruhiges Vorstadtleben ausgerichtet, wobei die vorhandene ÖPNV-Anbindung und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen eine ausgewogene Balance zwischen Rückzug und Erreichbarkeit ermöglichen.

Das Wohngebiet präsentiert sich als ein familienfreundliches Refugium, in dem Kinder sorglos aufwachsen können und Gemeinschaft großgeschrieben wird. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bietet zugleich eine sichere Atmosphäre, die Eltern ein beruhigendes Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe und ein respektvolles Miteinander aus, was den Alltag für Familien besonders wertvoll macht.

In unmittelbarer Nähe finden sich erstklassige Bildungseinrichtungen, die den Bedürfnissen von Familien optimal entsprechen: Ein Kindergarten ist in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen in angenehmer Distanz liegen und bequem mit dem Bus oder dem Fahrrad erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arzt Häuser und Apotheken innerhalb von zwölf bis siebzehn Gehminuten hervorragend gewährleistet, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigender Faktor ist. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine unkomplizierte Versorgung garantieren. Auch das gastronomische Angebot überzeugt mit charmanten Cafés und Restaurants, die zu entspannten Familienausflügen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie die S-Bahn-Station Wilhelmshagen in etwa 18 Minuten Fußweg gegeben, was flexible Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.

Diese Lage in Berlin-Hessenwinkel verbindet auf harmonische Weise naturnahe Lebensqualität mit einer familienorientierten Infrastruktur und einem sicheren Umfeld. Für Familien, die Wert auf eine behütete, grüne Wohnumgebung legen und ihren Kindern beste Entwicklungschancen bieten möchten, ist dieser Standort eine herausragende Wahl, die Geborgenheit, Komfort und eine zukunftssichere Investition in einem exklusiven Umfeld

vereint.

Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26068055 - 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