

Berlin / Hessenwinkel

Élj ott, ahol a Spree folyó legszebb partjait mutatja -  
egy téglaburkolatú gyöngyszem nagy mólóval és  
csúszdával.

VP azonosító: 25068056



VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 603 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Áttekintés

VP azonosító	25068056
Hasznos lakótér	ca. 150 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	3
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	895.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 81 m²
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	178.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997



VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)



VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az ingatlan



The image shows a team of five professionals (three men and two women) standing in front of a wall. To their left are two award certificates: 'Capital Top-Makler Berlin' and 'BELLEVUE Best Property Agents 2024'. Above them is the 'VON POLL IMMOBILIEN' logo.

**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



A map of Berlin showing various districts. The districts of Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick are highlighted in gold.

VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Az első benyomás

Közvetlenül a régi Spree folyómeder partján, ahol a Spree nyugodt, csillogó medrét kanyarog, egy villa várja Önt, amely több mint otthon – egy hely, ahová megérkezhet, álmódoshat és élvezheti az életet. Ez a gyönyörűen téglaburkolatú ingatlan a letunt korok varázsát ötvözi a modern élet tágasságával és kényelmével. Lenyugózó délnyugati fekvésével lakóinak hangulatos fényt és felejthetetlen naplementéket kínál a víz felett a nap bármely szakában. Az eredetileg 1935 körül épült épületet 1995-ben gondosan felújították, majd egy emelettel kibővítették, így egy csodálatos, körülbelül 150 négyzetméteres lakóterületű villát hoztak létre. Az így létrejött elrendezés olyan térbeli koncepciót kínál, amely szinte minden kívánnivalót maga után hagy: legyen szó akár tágas, öt szobás családi házról, akár stílusos, többgenerációs otthonról két független lakóegységgel. A földszinten egy folyosó fogadja Önt, mielőtt kibontakozik a ház szíve: egy világos nappali nagy kandallóval és lenyugózó ablakhomlokzattal, ahonnan lenyugózó kilátás nyílik a vízre. Innen léphetünk ki a körülbelül 11 m<sup>2</sup>-es, napellenzovel ellátott teraszra – egy olyan helyre, ahol a nyári napok nyaralásnak érződnek. A vidéki stílusú, beépített konyha (2014-ben telepítve) gépekkel felszerelt, és harmonikusan illeszkedik a környezetbe, míg a világos, pezsgőfürdővel és zuhanyzóval ellátott fürdoszoba tiszta kikapcsolódást ígér. Az emelet ugyanilyen magával ragadó: egy másik nappali, amelyhez egy körülbelül 18 m<sup>2</sup>-es nagy erkély tartozik, a Spree folyóra néz – egy olyan helyre, ahol a lenyugó nap meleg fényében töltött esték felejthetetlen pillanatokká válnak. Egy tágas konyha, egy hangulatos hálószoba és egy természetes fénnel megvilágított fürdoszoba teszi teljessé ezt a lakószintet, önálló pihenőhelyet teremtve. Az alagsor több mint funkcionális. A praktikus tárolóhelyiségek mellett ez a körülbelül 81 m<sup>2</sup>-es ingatlan egy tágas irodát, egy szaunát pihenőszobával, valamint egy további, modern padlófűtéssel felszerelt zuhanyzót kínál. És ami a legjobb: közvetlen hozzáférés a kerthez – és így a Spree folyóhoz. Kívül a villa a legszebb oldalát mutatja. A gondosan karbantartott, körülbelül 603 m<sup>2</sup>-es kert egy 16 méter széles vízparttal büszkélkedhet, amelyben egy vonzó móló is található. Itt a hajózás szerelmesei kiköthetik hajóikat, vagy közvetlenül a vízbe bocsáthatják azokat a privát csúszdán keresztül. Végül egy 32 méter hosszú kocsifelhajtó vezet az ingatlanhoz, amelyhez egy gépkocsibeálló és egy további parkolóhely tartozik. A bájos kerti fészer további tárolási lehetőséget biztosít. Ez a villa nem csupán egy átlagos ház – ez egy életstílus. Egy menedékhely, ahol a nyugalom és a természet zökkenőmentesen keveredik a kényelemmel és a stílussal. Egy hely, ahol elfelejtheti a mindennapokat, és a vízparti életet a legjavában élheti át.

VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Részletes felszereltség

- verklinkerte Außenfassade
- Fußbodenheizung
- Doppelverglasung
- Rollläden im Erdgeschoss
- zwei Einbauküchen
- drei Bäder mit Tageslicht
- Whirlpool-Badewanne
- Kamin
- Markisen
- Sauna
- Carport und zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Süd-West-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Steg (Tiefe am Stegende 65 bis 70 cm) mit Slipanlage

VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rahnsdorf-Hessenwinkel auf einer idyllischen kleinen Halbinsel, die von Wasserläufen wie der Spree, alten Spreearmen und der Nähe zum Dämeritzsee umgeben ist. Über die historische Triglauwbrücke ist die Insel mit dem nördlichen Wohngebiet verbunden, sodass sich Ruhe und Natur hervorragend mit guter Erreichbarkeit verbinden lassen. Die Umgebung besticht durch viel Grün, Wasserflächen und eine insgesamt sehr ruhige Wohnatmosphäre. Prägend sind vor allem Einfamilienhäuser und kleinere Villen, die dem Viertel ein charmantes, naturnahes Flair verleihen. Familien profitieren von der Nähe zu Einrichtungen wie der Kita „Inselzwerge“ oder einem Bootsverleih, welcher mit einem kleinen Imbiss als Nahversorger bzw. für Freizeit und Gastronomie eine praktische Ergänzung darstellt. Nur einen kleinen Spaziergang entfernt, lädt das Café Klein Schwalbenberg zu entspannten Kaffeepausen im Grünen ein – mit hausgemachten Kuchen, Eis und fantastischen Kaffeespezialitäten.

### 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 30 km entfernt und in ca. 40 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.

VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 178.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VP azonosító: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin  
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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