

Berlin / Wilhelmshagen

# Történelmi báj találkozik a tervezési szabadsággal – kétlakásos ház nagy telekkel

VP azonosító: 25068052



VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 722 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Áttekintés

VP azonosító	25068052
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1937
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1994
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 132 m²
Felszereltség	Terasz, Úszómedence

VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	222.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994



VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## 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: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Az első benyomás

Üdvözljük Wilhelmshagenben, ahol a természet nyugalma találkozik a kiváló helyszínnel. Ez a bájos, 1937-ben épült kétlakásos ház egy tágas, körülbelül 722 m<sup>2</sup>-es telken várja Önt – masszívan megépített és teljes pincével. Körülbelül 140 m<sup>2</sup>-es lakóterületével és összesen öt szobájával nemcsak bőséges teret, hanem számos kialakítási lehetőséget is kínál azok számára, akik saját elképzeléseik szerint szeretnék otthonukat megteremteni. A ház különleges karaktere azonnal felismerhető a belépéskor: a gyönyörű, ívelt falépcsőkkel ellátott lépcső összeköti az összes emeletet, és klasszikus eleganciát kölcsönöz a háznak. Az elrendezés tágas és funkcionális – ideális családok vagy többgenerációs együttélés számára. A földszinti lakás egy tágas elosztóval fogadja Önt. Innen a világos étkezőbe lépünk, amely tolóajtókkal kapcsolódik a szomszédos nappalihoz – tökéletes hely a kellemes estékhez. A tágas konyha már beépített konyhaszerekkel, egy központi konyhaszigettel és indukciós főzőlappal van felszerelve, és közvetlen hozzáférést biztosít a hívogató verandához. Innen csodálatos kilátás nyílik a szépen parkosított kertre és a szomszédos 24 m<sup>2</sup>-es, elektromos napellenzovel ellátott teraszra – tökéletes a szabadtéri pihenéshez. Egy további tágas szoba és egy természetes fénnel megvilágított, csempézett zuhanyzó teszi teljessé ezt a szintet. A legfelső emeleten található második lakást a család használta, így nincs külön bejárata. Az elrendezés bájos: egy utcára néző tetőablakos hálószoba és egy kis tárolóhelyiség, egy csempézett zuhanyzó külön WC-vel, egy kis konyha, valamint egy hangulatos nappali tárolóhelyiséggel, ablakkal és a körülbelül 10 m<sup>2</sup>-es tetőteraszra való kijáráttal. Innen gyönyörű kilátás nyílik a környező zöld környezetre – ideális menedék a napsütötte napokon. A ház teljes pincével rendelkezik, és több mint 2 méteres belmagassággal büszkélkedhet. Két futószoba ideális hobbiszobaként vagy vendégszobaként, míg egy további fürdőszoba (modernizálásra szoruló), egy praktikus, kertkapcsolattal rendelkező háztartási helyiség, kazánház és további tárolóhelyiség teszi teljessé ezt a szintet. A napsütötte, déli fekvésű kert bőséges teret kínál, és számos tereprendezési lehetőséget kínál. Egy medence már a helyén van – csak arra vár, hogy felújítsák és elokészítsék a jövőbeli úszási élményekhez. Az ingatlanhoz egy tágas garázs is tartozik, ahol biztonságosan tárolhatja járművét. Egy korábbi mélygarázs, bár már nem közelíthető meg autóval, tökéletes tárolóhelyként. Ez a kétlakásos ház már részleges felújításon esett át (a földszinten az elektromos vezetékek az 1990-es évek elején kerültek kiépítésre, egyes ablakok most műanyagból, mások még mindig dupla üvegezésűek, a gázkazánt és a radiátorokat pedig 1994-ben cserélték), és most lehetőséget kínál arra, hogy saját igényei szerint modernizálja, és igazi gyöngyszemmé alakítsa. Könnyen átalakítható családi házzá egy nagycsalád számára. Itt megorizheti a történelmet, miközben megvalósíthatja személyes álmait.

VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## 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)