

Berlin / Neu Venedig

## Álomnyaralás közvetlenül a vízparton – élvezze a szabadidot Új-Venice-ben!

VP azonosító: 25068040



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

VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 60 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 758 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

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

VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Áttekintés

|                       |                          |                          |   |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| VP azonosító          | 25068040                 | Vételár                  | 420.000 EUR   |
| Hasznos lakótér       | ca. 60 m <sup>2</sup>    | Jatalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teto formája          | Nyeregteto               | Modernizálás / felújítás | 2002  |
| Szobák                | 3                        | Az ingatlan állapota     | Teljeskörűen felújított   |
| Hálószobák            | 2                        | Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Fürdoszobák           | 2                        | Hasznos terület          | ca. 27 m <sup>2</sup>   |
| Építés éve            | 1953                     | Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |                          |   |

VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Központifutés

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Az ingatlan



**Capital**  
MAILER KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
Höchste für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
GELEGENHEITEN

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professionalle 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

VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Az ingatlan

**VP** | VON POLL  
FINANCE

# 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: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Az elso benyomás

Miért utazna, ha a paradicsom közvetlenül az ajtó előtt van? Üdvözöljük Neu-Venedigben – Berlin keleti külvárosának egyik legbájosabb helyén, ahol a nyugalom, a természet és a víz közelsége találkozik. Egy álomszerű rekreációs ingatlan várja Önt itt, amely nemcsak tiszta kikapcsolódást, hanem számos átgondolt részletet is kínál a pihentető hétvégékhez vagy a hosszabb nyári tartózkodásokhoz. A körülbelül 758 m<sup>2</sup>-es ingatlan közvetlenül a csatorna partján található, és saját 20 méter széles vízparttal büszkélkedhet – ideális pihenésre, horgászatra vagy csónakázásra. A gondosan felújított, körülbelül 60 m<sup>2</sup>-es lakóterületet nyaraló 2002-ben modernizálódott, és minden kínál, amire egy kényelmes tartózkodáshoz szüksége van: három gyönyörű szoba, egy modernizált zuhanyzós fürdoszoba, egy kádas fürdoszoba, ahol a futésnek és a mosógépnek is van hely, valamint két további világos szoba az átalakított tetőterben. A fénypont azonban a tágas, fedett terasz, amely zavartalan kilátást nyújt a vízre. Akár reggelizik, olvas, vagy vacsorázik – a nap bármely szakában élvezheti a nyugtató hangulatot a vízparton. Egy praktikus fészer muhelyként is funkcionál – ideális hobbi felhasználóknak vagy kerti szerszámok tárolására. Ezenkívül egy csónakház biztonságos tárolást biztosít a hajónak, így bármikor lehetővé válik a spontán vízi kirándulás. Az ingatlan árammal van ellátva, a szennyvíz elvezetése emésztogatórön keresztül történik, a ház futéséhez szükséges gázt pedig folyékonygáz-tartály biztosítja. A vizet egy saját kút biztosítja, modern víz- és vasszuro rendszerrel – független és megbízható. Egy új, 2017-ben telepített kerítés teszi teljessé a jól karbantartott összbenyomást, és biztosítja a szükséges magánéletet. Akár hétköznapi kiruccanásról, kreatív pihenések helyszínéről vagy természetközeli családi idillről van szó – ez az ingatlan személyes meghívás a kikapcsolódásra. Élezze a nyaralás érzését – közvetlenül a vízparton, közvetlenül Berlinben.

VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Részletes felszereltség

- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Wannenbad mit Stellplatz für die Waschmaschine
- Zentralheizung
- Flüssiggastank im Vorgarten

**VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Minden a helyszínrol

Neu-Venedig ist ein idyllisches Wohngebiet im Südosten Berlins, das zum Ortsteil Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick gehört. Die einzigartige Lage an einem Netz aus natürlichen Kanälen und Wasserläufen, das dem italienischen Vorbild seinen Namen verdankt, macht diesen Ortsteil zu einer der charmantesten und naturverbundensten Wohnlagen Berlins.

Die Umgebung ist geprägt von hübschen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer wohltuend ruhigen Atmosphäre. Die Nähe zur Müggelspree, zum Dämeritzsee und zum Großen Müggelsee bietet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und ausgedehnte Spaziergänge inmitten der Natur.

Trotz der naturnahen Lage ist Neu-Venedig gut angebunden: Über die nahegelegene S-Bahn-Station Rahnsdorf (S3) ist das Berliner Stadtzentrum in ca. 35 Minuten erreichbar. Zudem bestehen gute Anbindungen über die Bundesstraßen B1/B5 und die A10 (Berliner Ring) und der Flughafen BER ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

In der Umgebung befinden sich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote mit lokalem Charme. Neu-Venedig verbindet damit auf ideale Weise das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der Großstadt – ein echter Geheimtipp für Ruhesuchende mit einem Faible für Wasser, Natur und Entschleunigung.

**VP azonosító: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## 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 felelősségtartásához*

---

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