Berlin / Hessenwinkel

Vivi dove il fiume Sprea mostra le sue sponde più belle: un gioiello rivestito di mattoni con un grande molo e uno scalo di alaggio.

Codice oggetto: 25068056

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 150 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 603 m^2

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068056
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 81 m²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	02.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	178.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Una prima impressione

Situata direttamente sul vecchio canale del fiume Sprea, dove il fiume segue il suo corso tranquillo e scintillante, vi attende una villa che è più di una semplice casa: è un luogo dove arrivare, sognare e godersi la vita. Questa splendida proprietà rivestita in mattoni unisce il fascino di epoche passate con la spaziosità e il comfort della vita moderna. Con il suo splendido orientamento a sud-ovest, regala ai suoi residenti una luce suggestiva e tramonti indimenticabili sull'acqua a qualsiasi ora del giorno. Originariamente costruito intorno al 1935, l'edificio è stato amorevolmente ristrutturato nel 1995 e ampliato di un piano per creare una magnifica villa con circa 150 metri quadrati di superficie abitabile. La disposizione risultante offre un concetto spaziale che non lascia praticamente nulla a desiderare: che si tratti di una spaziosa casa unifamiliare con cinque stanze o di un'elegante casa multigenerazionale con due unità abitative indipendenti. Al piano terra, un corridoio vi accoglie prima che si apra il cuore della casa: un luminoso soggiorno con un grande camino e un'imponente vetrata che offre una vista mozzafiato sull'acqua. Da qui si accede alla terrazza di circa 11 m² con tenda da sole, un luogo dove le giornate estive sembrano vacanze. La cucina componibile in stile rustico (installata nel 2014) è dotata di elettrodomestici e si integra armoniosamente nell'ambiente, mentre il luminoso bagno con vasca idromassaggio e doccia promette puro relax. Il piano superiore è altrettanto affascinante: un altro soggiorno con un ampio balcone di circa 18 m² si apre sulla vista del fiume Sprea, un luogo dove le serate immerse nella calda luce del sole al tramonto diventano momenti indimenticabili. Una spaziosa cucina, un'accogliente camera da letto e un bagno con luce naturale completano questo piano abitativo, creando un rifugio indipendente. Il seminterrato è più che funzionale. Oltre a pratici ripostigli, questa proprietà di circa 81 m² offre un ampio ufficio, una sauna con sala relax e un ulteriore bagno con doccia dotato di moderno riscaldamento a pavimento. E il meglio di tutto: accesso diretto al giardino, e quindi al fiume Sprea. All'esterno, la villa rivela il suo lato più bello. Il giardino, curato nei minimi dettagli e di circa 603 m², vanta una riva larga 16 metri con un molo esclusivo. Qui, gli amanti della nautica possono ormeggiare le proprie imbarcazioni o calarle direttamente in acqua tramite lo scalo di alaggio privato. Infine, un vialetto d'accesso lungo 32 metri conduce alla proprietà e comprende un posto auto coperto e un ulteriore posto auto. Un grazioso capanno da giardino offre ulteriore spazio per riporre le proprie cose. Questa villa non è solo una casa qualunque, è uno stile di vita. Un rifugio dove tranquillità e natura si fondono perfettamente con comfort e stile. Un luogo che permette di dimenticare la quotidianità e di vivere la vita sull'acqua al suo meglio.

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Tutto sulla posizione

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 Triglawbrücke 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.

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 178.90 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com