

Berlin / Hessenwinkel

Lichthelle Maisonette mit Sonnenterrasse und Blick ins Grüne

Codice oggetto: 26068018



PREZZO D'AFFITTO: 1.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109,3 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26068018
Superficie netta	ca. 109,3 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2012

Prezzo d'affitto	1.500 EUR
Costi aggiuntivi	350 EUR
Appartamento	Maisonette
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Dati energetici

Riscaldamento	Elettro	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2036	Consumo finale di energia	91.98 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà



Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà



Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà



Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà



Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà



Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà



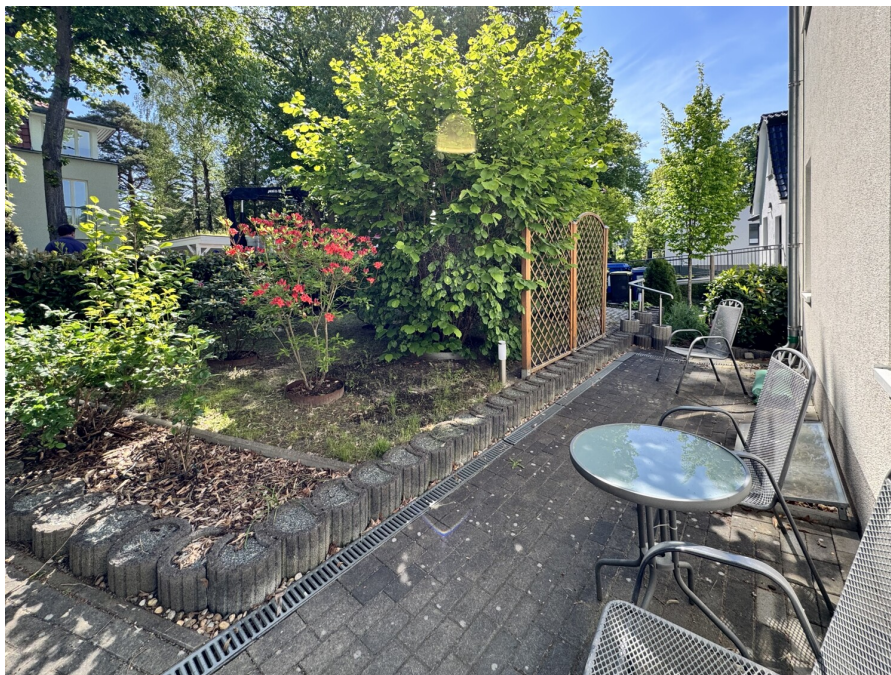
Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà



Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà









Capital
MAKLER KOMPASS
2026
Top-Makler Berlin
Hochstr. für
von Poll Immobilien
Trepow-Köpenick



F.A.Z. INSTITUT
TOP
MAKLER
2026
VON POLL IMMOBILIEN
Berl. Trepow-Köpenick



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

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

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Planimetrie



Flussdiagramm, nicht maßstabes



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Una prima impressione

Leicht, hell und angenehm unaufgeregt entfaltet sich diese Maisonettewohnung über zwei Ebenen mit rund 110 m² Wohnfläche und einer Atmosphäre, die sofort Ruhe in den Alltag bringt. Das 2012 fertiggestellte Wohnhaus wirkt gepflegt und modern, die Wohnung selbst wurde 2026 zuletzt modernisiert und zeigt sich mit drei Zimmern, zwei Schlafzimmern und zwei Bädern als klar gefasstes Zuhause mit spürbarer Großzügigkeit. Die Räume öffnen sich weit, das Tageslicht bleibt lange im Inneren und der Blick wandert immer wieder hinaus ins Grüne, stellenweise bis zum Wasser.

Im unteren Bereich liegt der Wohnraum als offener Mittelpunkt der Wohnung. Bodenbeläge in Holzoptik ziehen eine ruhige Linie durch die Wohnbereiche und geben den hellen Wänden eine warme Grundlage. Breite Glastüren führen vom Wohnbereich direkt auf die Terrasse, während die Bäume davor ein lebendiges, grünes Gegenüber bilden. Die Terrasse läuft entlang der Fassade und hat mit ihren Steinplatten, dem schlichten Metallgeländer und dem Blick in die Baumkronen eine angenehm klare, sonnige Präsenz. Elektrische Rollläden auf der rückwärtigen Hausseite stehen im Erdgeschoss und Obergeschoss zur Verfügung und unterstreichen den praktischen Komfort im täglichen Gebrauch. Die Elektro-Heizung fügt sich unauffällig in das Gesamtbild ein, die Nebenkosten verstehen sich inklusive Strom.

Auch die Erschließung der Wohnung ist durchdacht. Der Übergang zwischen den Ebenen gelingt selbstverständlich, zugleich unterstützt ein vorhandener Treppenlift die altersgerechte und behindertenfreundliche Ausstattung. Im Eingangsbereich fällt das Licht von oben ein, helle Fliesen, weiße Wände und warme Holztürrahmen geben diesem Bereich eine sachliche, freundliche Klarheit. Auf der oberen Ebene liegen die privaten Räume, zwei Schlafzimmer mit angenehmen Proportionen und ruhiger Ausrichtung. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, ein zweites Bad ergänzt den Komfort im Alltag. Das Bad zeigt sich hell und zurückhaltend, mit grauen Fliesen, Fenster und einer Badewanne, die den Raum wohltuend vollständig macht.

Draußen setzt sich der gepflegte Eindruck fort. Der Zugang zum Haus wird von Grün begleitet, ein kleiner Sitzplatz am Eingang, Sträucher und hohe Bäume geben der Anlage einen gewachsenen, fast nachbarschaftlichen Charakter. Stellplatzmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung, ohne die ruhige Anmutung des Wohnumfelds zu stören. So entsteht ein Zuhause, das nicht laut auftreten muss: hell, gut gepflegt, über zwei Ebenen angenehm gegliedert und mit genau jener Mischung aus Alltagstauglichkeit und Ausblick, die beim Eintreten lange nachklingt.

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Dettagli dei servizi

- Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- ca. 110 m² Wohnfläche
- Großzügige und lichtdurchflutete Räume
- Sonnige Terrasse
- Teilweise Wasserblick und grüner Ausblick
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- zweites Badezimmer mit Dusche
- Elektrische Rollläden auf der rückwärtigen Hausseite im EG und OG
- Altersgerechte und behindertenfreundliche Ausstattung
- Treppenlift vorhanden
- Stellplatzmöglichkeiten in der Umgebung
- Nebenkosten inklusive Strom
- Mietbeginn ab sofort möglich

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Tutto sulla posizione

Berlin-Hessenwinkel in Rahnsdorf, im Bezirk Treptow-Köpenick, präsentiert sich als eine der exklusivsten und zugleich naturnahen Wohnlagen Berlins. Die Kombination aus weitläufiger Grünfläche, Wasserlagen und einer niedrigen Bevölkerungsdichte schafft ein besonders ruhiges und sicheres Umfeld. Die stabile und wohlhabende Bewohnerschaft sowie die hervorragende Infrastruktur mit solider Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz gewährleisten eine hohe Lebensqualität und eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien. Dieses Refugium verbindet die Vorzüge der Großstadt mit der Ruhe eines naturnahen Rückzugsortes – ideal für Menschen, die Komfort und Sicherheit schätzen.

Die Lage in Hessenwinkel besticht durch ihre exklusive Villen- und Einfamilienhausbebauung inmitten idyllischer Natur. Hier genießen Sie eine Atmosphäre von Gelassenheit und Geborgenheit, die besonders für Senioren von großer Bedeutung ist. Die Nähe zu ausgedehnten Waldgebieten und Wasserflächen lädt zu erholsamen Spaziergängen und sanfter Bewegung an der frischen Luft ein. Die geringe Kriminalitätsrate und das gepflegte Wohnumfeld schaffen ein sicheres Gefühl, das den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Hessenwinkel bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse eines komfortablen und gesunden Lebens abgestimmt sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärztehäuser und Apotheken, wie das Ärztehaus Rahnsdorf und die Schneemann's Apotheke, in nur etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar. Für weiterführende medizinische Betreuung stehen Kliniken in der Umgebung zur Verfügung, die ebenfalls gut angebunden sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in fußläufiger Entfernung bei Edeka und Aldi, die in rund 18 Minuten zu erreichen sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in circa 8 bis 10 Minuten Fußweg gewährleistet, während der Bahnhof Wilhelmshagen in etwa 26 Minuten erreichbar ist und eine bequeme Verbindung ins Berliner Zentrum bietet.

Für die Freizeitgestaltung bieten die umliegenden Parks und Spielplätze, wie der Spielplatz Spreeeck und die grünen Erholungsflächen in nur 9 bis 14 Minuten zu Fuß, ideale Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien. Die ruhige Nachbarschaft und das vielfältige kulturelle Angebot in der näheren Umgebung runden das Bild eines lebenswerten und angenehmen Wohnortes ab.

Für Senioren, die Wert auf eine ruhige, sichere und komfortable Umgebung legen, stellt Hessenwinkel eine herausragende Adresse dar. Die harmonische Verbindung von Natur,

exzellenter Infrastruktur und einem gepflegten Wohnumfeld schafft eine Lebensqualität, die Geborgenheit und Wohlbefinden in den Mittelpunkt stellt. Hier finden Sie den idealen Ort, um den Lebensabend in Ruhe und mit allen Annehmlichkeiten zu genießen.

Codice oggetto: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ulteriori informazioni

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: 26068018 - 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