

Berlin / Wilhelmshagen

## Il fascino storico incontra la libertà di progettazione: una casa bifamiliare con un ampio appezzamento di terreno

Codice oggetto: 25068052



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 722 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068052
Superficie netta	ca. 140 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 132 m²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina

Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	222.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



### 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



Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MACLER COMPASS  
DEPT 10 1003  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
01.01.2023 - 31.12.2023

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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

Map of Berlin showing districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick.

Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Una prima impressione

Benvenuti a Wilhelmshagen, dove la tranquillità della natura incontra una posizione privilegiata. Questa affascinante casa bifamiliare, costruita nel 1937, vi attende su un ampio terreno di circa 722 m<sup>2</sup>, solidamente costruita e con un seminterrato completo. Con una superficie abitabile di circa 140 m<sup>2</sup> e un totale di cinque locali, offre non solo ampi spazi, ma anche numerose possibilità di progettazione per chi desidera creare una casa secondo la propria visione. Il carattere speciale della casa è immediatamente evidente entrando: la splendida scala con i suoi gradini in legno curvato collega tutti i piani e conferisce alla casa un tocco di eleganza classica. La disposizione è spaziosa e funzionale, ideale per famiglie o per una vita multigenerazionale. L'appartamento al piano terra vi accoglie con un ampio ingresso. Da qui si accede alla luminosa sala da pranzo, collegata al soggiorno adiacente tramite porte scorrevoli: uno spazio perfetto per serate conviviali. L'ampia cucina è già attrezzata con mobili componibili, un'isola centrale e un piano cottura a induzione e offre accesso diretto all'accogliente veranda. Da qui si gode di una magnifica vista sul giardino curato e sull'adiacente terrazza di 24 m<sup>2</sup> con tenda da sole elettrica, perfetta per rilassarsi all'aperto. Un'ulteriore spaziosa camera e un bagno piastrellato con doccia e luce naturale completano questo piano. Il secondo appartamento all'ultimo piano è stato utilizzato dalla famiglia e non dispone di un ingresso indipendente. La disposizione è affascinante: una camera da letto con abbaino che si affaccia sulla strada e un piccolo ripostiglio, un bagno piastrellato con doccia e WC separato, una piccola cucina e un accogliente soggiorno con ripostiglio, finestra e accesso alla terrazza sul tetto di circa 10 m<sup>2</sup>. Da qui si gode di una splendida vista sul verde circostante, un rifugio ideale per le giornate di sole. La casa ha un seminterrato completo e vanta soffitti alti oltre 2 metri. Due locali riscaldati sono ideali come sale hobby o camere per gli ospiti, mentre un ulteriore bagno (da rimodernare), un pratico ripostiglio con accesso al giardino, un locale caldaia e ulteriore spazio di stoccaggio completano questo piano. Il soleggiato giardino esposto a sud offre ampi spazi e invita a diverse possibilità di progettazione. Una piscina è già presente, in attesa di essere ripristinata e pronta per il futuro divertimento acquatico. La proprietà comprende anche un ampio garage per parcheggiare in sicurezza il vostro veicolo. Un ex garage sotterraneo, sebbene non più accessibile in auto, è perfetto come ampio ripostiglio. Questa casa bifamiliare è già stata parzialmente ristrutturata (impianto elettrico al piano terra nei primi anni '90, alcune finestre sono ora in PVC e alcune hanno ancora i doppi vetri, e la caldaia a gas e i radiatori sono stati sostituiti nel 1994) e ora vi offre l'opportunità di modernizzarla secondo le vostre esigenze e trasformarla in un vero gioiello. Trasformarla in una casa unifamiliare per una famiglia numerosa è facilmente realizzabile. Qui potete preservare la storia e allo stesso tempo realizzare i vostri sogni



abitativi personali.

Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25068052 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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