

Berlin / Wilhelmshagen

# Affascinante casa bifamiliare con ampio giardino e potenziale – vivere in un edificio antico con un'atmosfera di benessere

*Codice oggetto: 25068068*



**PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 901 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

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

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068068
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	241.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



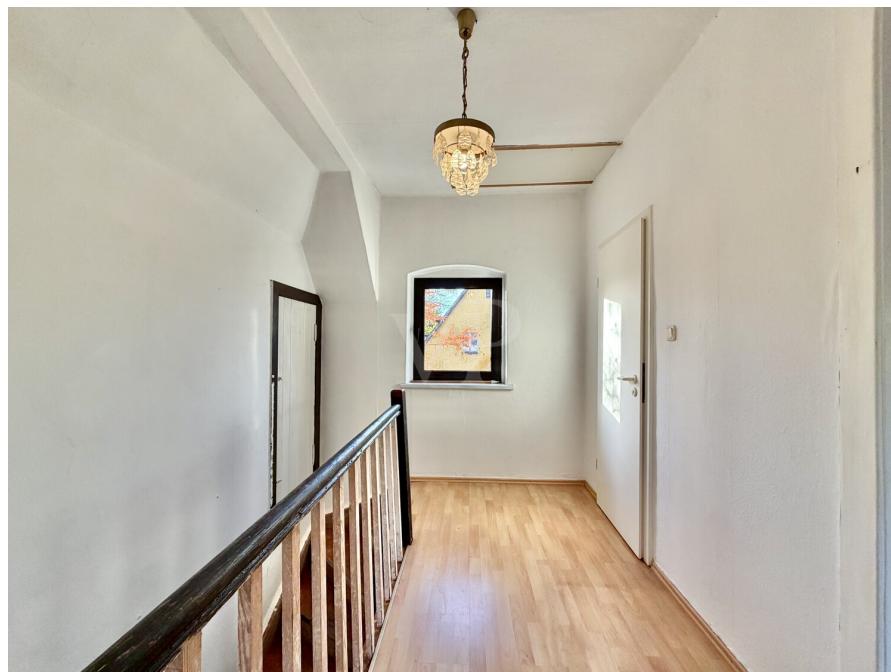
Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



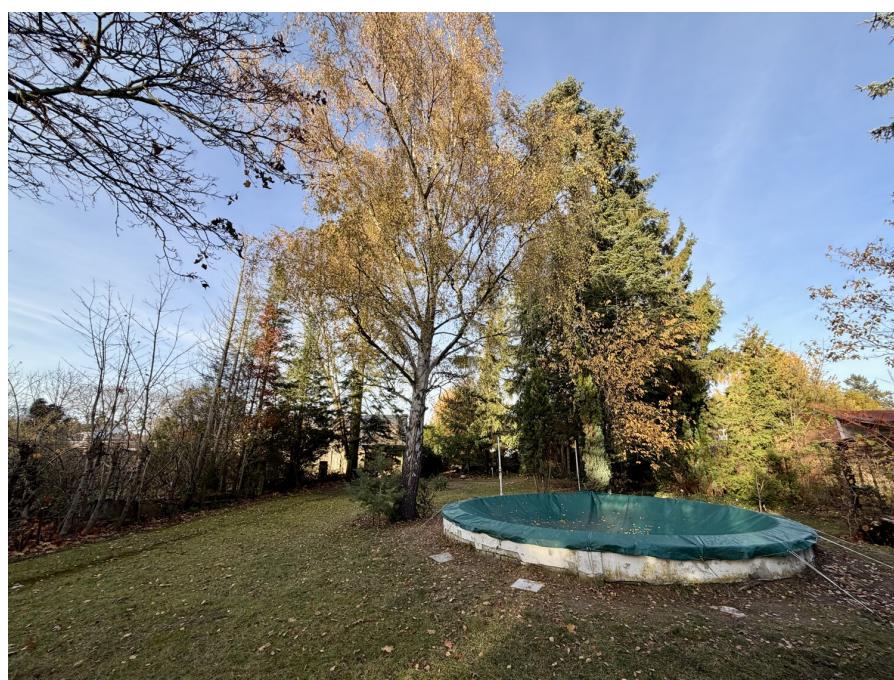
Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## La proprietà



**Capital**  
MAILER KOMPASS  
für Immobilien  
**Top-Makler Berlin**  
Höchste für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
DE 12589 1-100 Berlin  
GARANTIE 100% GEZOGEN

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2024

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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

A map of Berlin showing the locations of its districts. The district of Treptow-Köpenick is highlighted in brown. Other districts visible include Pankow, Spandau, Tempelhof, Zehlendorf, and Lichtenberg.

Codice oggetto: 25068068 - 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: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita intorno al 1928 con solide fondamenta, coniuga con cura il fascino di epoche passate con il comfort abitativo moderno e offre circa 100 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, offrendo ampio spazio per la famiglia, gli hobby e il relax. Con quattro stanze, due bagni, un'accogliente cucina e una stanza più piccola, ideale come studio, questa casa è una vera casa di carattere. La casa è stata parzialmente ristrutturata a metà degli anni '90. Tra i lavori figuravano l'installazione di finestre in alluminio con doppi vetri di alta qualità, la sostituzione delle tubature del riscaldamento e dell'impianto di riscaldamento a gas, un nuovo tetto e la modernizzazione della cucina, dei bagni e dei pavimenti (laminato o piastrelle). Pochi gradini conducono a un piccolo ingresso che si apre sul corridoio centrale. Da qui si accede al luminoso bagno con vasca, alla cucina degli anni '90, a un luminoso studio con un'ampia vetrata e all'accogliente soggiorno, il cui camino è perfetto per le serate più fresche. Adiacente al soggiorno si trova un'ampia sala da pranzo, che offre ampio spazio per pasti in comune e serate conviviali con la famiglia e gli amici. Una scala curva in legno nel corridoio, levigata a mano con cura e in attesa di una nuova mano di vernice, conduce al piano superiore. Qui troverete un luminoso bagno con doccia e due ampie camere, entrambe dall'atmosfera piacevole, perfette come camere da letto o camerette per bambini. La casa dispone di un seminterrato completo con accesso diretto al giardino. Oltre a diversi ripostigli, il seminterrato ospita l'impianto di riscaldamento e il filtro a sabbia della piscina. Una stanza è riscaldata e potrebbe quindi essere ideale per hobby di ogni tipo. L'ampio terreno, di circa 901 m<sup>2</sup>, è un paradiso per gli amanti del giardinaggio. Qui i bambini possono giocare liberamente e si possono organizzare accoglienti barbecue. Oltre a una terrazza con barbecue esterno e una pratica casetta da giardino, c'è anche un posto auto coperto, attualmente utilizzato per riporre la legna da ardere per il camino. Per rinfrescarsi d'estate, c'è una grande piscina fuori terra (circa 7,50 m di diametro, 1,40 m di profondità), che necessiterebbe di un nuovo rivestimento per garantire un nuoto spensierato. Anche la posizione è fantastica: la proprietà è situata in posizione ideale: negozi, medici, una fermata dell'autobus e la stazione della S-Bahn sono tutti situati di fronte alla proprietà o facilmente raggiungibili a piedi. Due asili nido e una scuola elementare nelle immediate vicinanze rendono la zona adatta alle famiglie. Questa proprietà offre la perfetta combinazione di costruzione solida, un ambiente abitativo confortevole e libertà creativa: ideale per chi cerca una casa con carattere e potenziale. È più di una semplice casa: è un luogo con storia, cuore e futuro. Con un po' di attenzione ai dettagli e un po' di artigianalità, qui si può creare un vero gioiello, che fonde armoniosamente tradizione e vita moderna.

Codice oggetto: 25068068 - 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

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 Straßenbahlinie 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 24 km entfernt und in ca. 35 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: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 241.99 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25068068 - 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

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

---

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