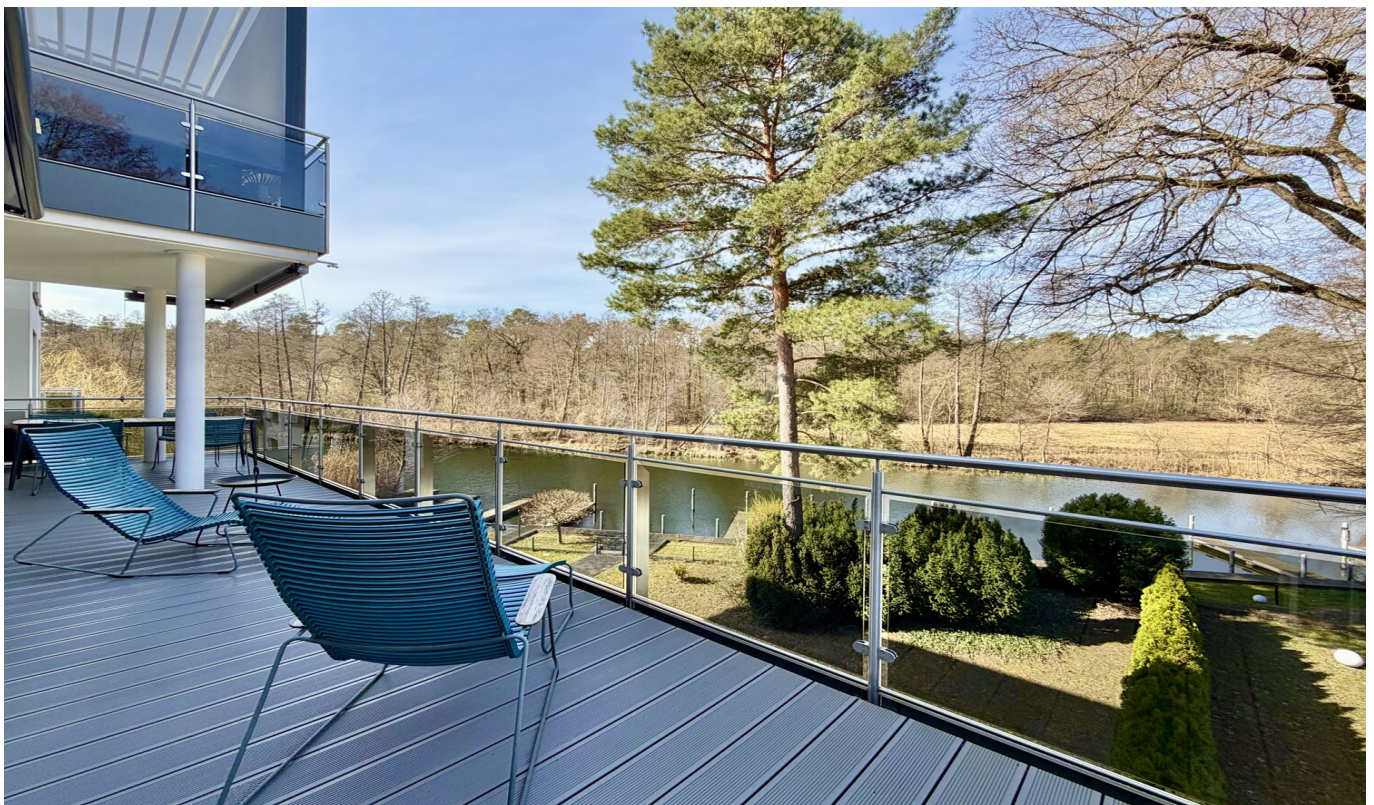


**Berlin / Hessenwinkel**

# Ein Zuhause wie ein Versprechen – Wohnen am Wasser zwischen Entspannung und Lebensqualität

***Número da propriedade: 26068022***



**PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 133 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26068022	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 133 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 23 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2014		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

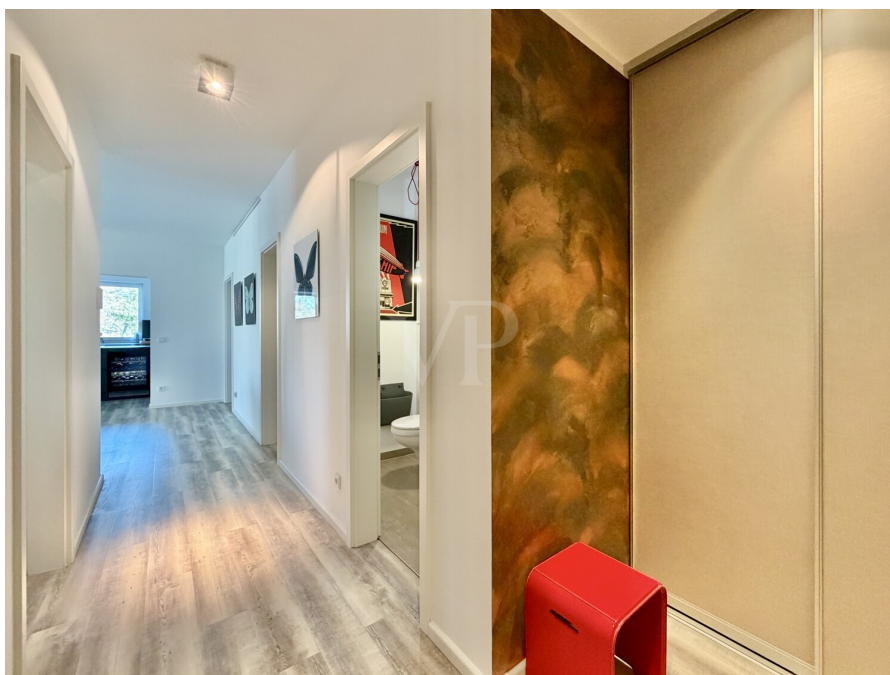
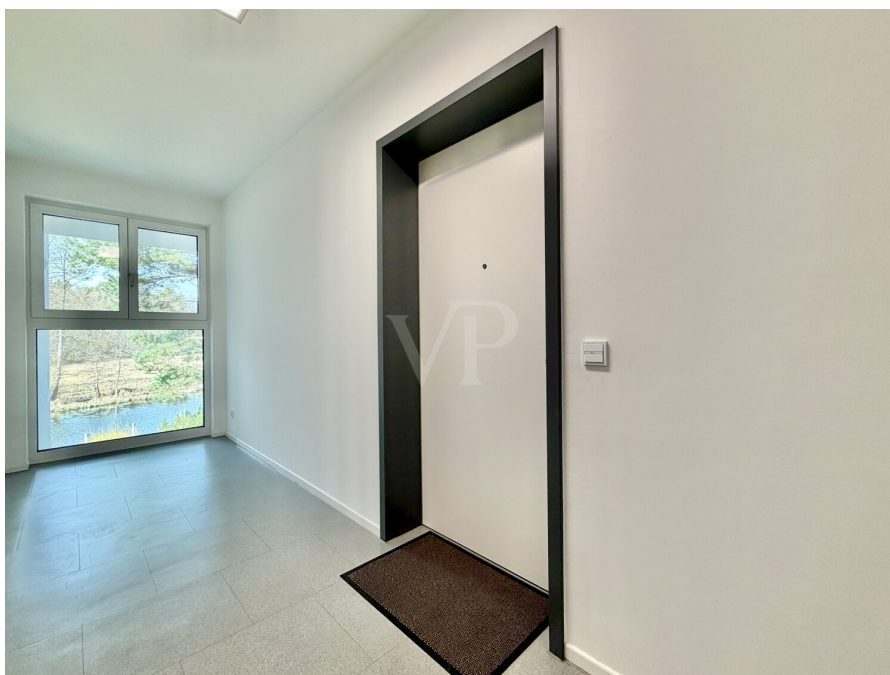
Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.03.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel



**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



Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## O imóvel

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
HOCHZEIT  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Trepow-Köpenick  
10465 BERLIN

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

**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

Map labels: Spandau, Pankow, Berlin, Tempelhof, Zehlendorf, Trepow-Köpenick

**Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Uma primeira impressão

Es gibt Orte, die mehr sind als nur ein Zuhause. Orte, die berühren, entschleunigen und jeden Tag ein kleines Stück Urlaub schenken. Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint all das – eingebettet auf einer idyllischen Halbinsel zwischen dem alten Spreearm und der Müggelspree, umgeben von Natur, Wasser und Weite.

Auf einem großzügigen, ca. 2.834 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück entstand im Jahr 2014 eine exklusive Wohnanlage mit nur zehn Einheiten – ein Ort der Privatsphäre, der Entspannung und des gehobenen Wohnens.

Schon beim Betreten der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre: Eine großzügige Diele mit maßgefertigtem Einbauschränk empfängt Sie stilvoll und bietet zugleich praktischen Stauraum. Von hier aus entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, der auf ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche Eleganz und Funktionalität harmonisch vereint.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer lädt mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Bidet zu entspannten Wohlfühlmomenten ein, während ein modernes Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein separater Abstellraum sorgt für Ordnung und Übersicht im Alltag und bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner.

Der offene Essbereich bietet Raum für gemütliches Beisammensein und gemeinsames Essen. Er geht fließend in die exklusive Küche der Marke Schüller über. Mit edlen Glasfronten, modernster Technik, Induktionskochfeld, Dampfgarer und Weinkühlschrank, wird Kochen hier zum Erlebnis – nicht zuletzt dank des unvergleichlichen Blicks auf die Müggelspree, der jede Zubereitung mit einer

besonderen Leichtigkeit begleitet.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup> bildet das kommunikative Zentrum des Zuhauses. Bodentiefe Fenster öffnen den Raum zur Natur und geben den Blick frei auf den alten Spreearm und das gegenüberliegende Naturschutzgebiet – ein Panorama, das sich mit den Jahreszeiten verändert und niemals an Reiz verliert.

Der teilüberdachte, ca. 24 m<sup>2</sup> große Balkon mit Markise wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz: Ob sonniger Morgenkaffee oder ein Glas Wein am Abend – hier genießen Sie die Nähe zum Wasser bei jedem Wetter.

Ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon und herrlichem Wasserblick eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Das Schlafzimmer überzeugt mit Geborgenheit und einer begehrten begehbaren Ankleide. Ein zusätzlicher, ca. 6 m<sup>2</sup> großer Balkon eröffnet auch hier einen traumhaften Blick auf die Müggelspree – ein perfekter Ort, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zahlreiche Extras: Ein Außenstellplatz mit beheizter Zufahrt, eine Garage im Haus sowie ein zusätzlicher Abstellraum bieten höchsten Komfort und viel Platz für alles, was Ihnen wichtig ist.

Für gemeinsame Momente im Freien lädt die liebevoll gestaltete „Seerosenterrasse“ direkt am Wasser ein. Die hauseigene Slipanlage ermöglicht es Ihnen zudem, kleinere Boote bequem zu Wasser zu lassen – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Wassersportfreunde.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie mit durchdachter Technik: Eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, eine moderne Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima, Raffstores auf der Südseite sowie eine Kalkschutzanlage sorgen für Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Ein besonderes Schmuckstück in einzigartiger Lage – für Menschen, die das Besondere suchen und das Leben am Wasser lieben.

**Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Detalhes do equipamento

- exklusive Wasserlage auf einer idyllischen Halbinsel zwischen altem Spreearm und Müggelspree
- hochwertige Wohnanlage mit nur 10 Einheiten (Baujahr 2014)
- großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss, bequem per Aufzug erreichbar
- bodentiefe Fenster in allen Wohnräumen mit traumhaften Wasserblicken
- ca. 30 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Blick ins Naturschutzgebiet, Kamin möglich
- hochwertige Einbauküche (Marke Schüller) mit Glasfronten, Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dampfgarer & Weinkühlschrank
- offener Essbereich mit direktem Blick auf die Müggelspree
- modernes Badezimmer mit Wanne, ebenerdiger Dusche & Bidet
- zusätzliches Gäste-WC und praktischer Abstellraum mit Platz für Waschmaschine & Trockner
- Schlafzimmer mit begehbare Ankleide und eigenem Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- großzügiger, teilüberdachter Balkon (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Markise und Wasserblick
- weiteres Zimmer ideal als Arbeits- oder Gästezimmer mit Balkonzugang
- Außenstellplatz mit beheizter Zufahrt sowie zusätzliche Garage (ca. 17 m<sup>2</sup>) im Haus
- separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- gemeinschaftliche „Seerosenterrasse“ direkt am Wasser
- hauseigene Slipanlage für kleine Boote
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- moderne Lüftungsanlage für angenehmes Raumklima
- Raffstores auf der Südseite sowie Kalkschutzanlage

**Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Tudo sobre a localização

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 Entspannung und Natur hervorragend mit guter Erreichbarkeit verbinden lassen. Die Umgebung besticht durch viel Grün, Wasserflächen und eine insgesamt sehr angenehme 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.

**Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26068022 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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