Berlin / Rahnsdorf

Solides Einfamilienhaus mit viel Potential in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25068006

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 57 m^2 • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 989 m^2

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

At a glance

Property ID	25068006
Living Space	ca. 57 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	340.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

The property

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

A first impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1937, das auf einem großzügigen Grundstück in einer ruhigen Sackgasse gelegen ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m² (EG und DG) bietet es eine behagliche Atmosphäre und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar bieten. Im Untergeschoss befinden sich zwei zusätzliche Räume, die ebenfalls als Wohnraum genutzt werden können und so noch mehr Flexibilität in der Raumgestaltung bieten. Hervorzuheben ist der Luftschutzbunker im Keller, der als Lagerraum oder für andere Zwecke genutzt werden kann.

Neben den Wohnräumen bietet das Haus zwei Badezimmer, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Ein in das Konzept integrierter Treppenlift sorgt für eine barrierefreie Verbindung zwischen den Etagen.

Besonderes Highlight des Hauses sind die zwei Balkone und Terrassen, die eine angenehme Möglichkeit bieten, die Natur im Freien zu genießen. Ein Balkon im Dachgeschoss eröffnet einen entspannten Rückzugsort mit Blick in die grüne Umgebung des Gartens. Der weitläufige Garten mit einer Fläche von ca. 989 m² bietet zudem ein hohes Maß an Privatsphäre und zahlreiche Optionen zur Gestaltung, darunter einen Gartenbrunnen zur Bewässerung. Die Lage als letztes Haus am Ende der Sackgasse mit nur einem direkten Nachbarn sorgt für eine ruhige Wohnumgebung. Zur Wärmeerzeugung ist das Haus mit einer Zentralheizung (Gas) ausgestattet. Dieses Objekt gilt als Handwerkerobjekt, das mit etwas Einsatz und handwerklichem Geschick attraktives Gestaltungspotential bietet. Da in der Umgebung eine Bebauung in zweiter Reihe oft vertreten ist, eröffnet sich vielleicht die Möglichkeit zur weiteren Nutzung oder Erweiterung, was den Wert zusätzlich steigern könnte.

Die Immobilie befindet sich in einem beschaulichen Wohngebiet, das durch die Ruhe der Sackgassenlage geprägt ist. Sie bietet den Charme vergangener Jahrzehnte und könnte nach einer Modernisierung ihr Potential voll entfalten.

Ein Ort, der sowohl durch den Charme des Baujahrs als auch durch die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, inspiriert. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen umfassenden Eindruck von dieser besonderen Immobilie zu

verschaffen.

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

All about the location

Geografie:

Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf. In Rahnsdorf gibt es mehrere kleine Villenkolonien sowie idyllische Einfamilienhaussiedlungen. Touristen besuchen Rahnsdorf vor allem wegen des Müggelsees. Aktuell hat Rahnsdorf ca. 9.856 Einwohner.

Lage / Verkehr:

Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe an der Bahnstrecke Berlin-Frankfurt/Oder und Berlin-Potsdam, zum einen Rahnsdorf und zum anderen Wilhelmshagen. Beide werden durch die Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient. Vom S-Bahnhofs Rahnsdorf gibt es eine noch historische Tram-Verbindung nach Woltersdorf.

Die Straßenbahnlinie 61 der BVG fährt von der Station Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick in die Wissenschaftsstadt Adlershof.

Die Buslinie 161 der BVG verkehrt derzeitig tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet die beiden S-Bahnhöfe als auch die Endhaltestelle der Tram-Linie 61 mit dem Ortsteil. Außerdem bietet sie eine Verbindung nach Erkner und Schöneiche an. Nachts bedient die Linie N61 den Ortsteil und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.

Auf der Müggelspree verkehrt die Fährlinie F23, die seit 2014 solarstrombetrieben im Auftrag der BVG von der Weißen Flotte Stralsund durchgeführt wird. Außerdem pendelt mit der F24 eine von drei manuell angetriebenen Fähren in Deutschland an Wochenenden und Feiertagen zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen.

Mit dem Auto ist man in ca. 45 Min im Berliner Zentrum und in ca. 10 Min. erreicht man die A10, welche Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Der Hauptstadtflughafen BER ist nur ca. 27 km entfernt und mit dem Auto in ca. 40 Minuten über die A10 zu erreichen.

Infrastruktur:

Schulen in Rahnsdorf: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner oder Friedrichshagen
Kindertagesstätten: 9
Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäcker, 1 Tankstelle

Freizeit / Sport / Natur:

Rahnsdorf hat mit der Nähe zum Müggelsee (inklusive Strandbädern, Gastronomie am Wasser und dem umfangreichen Wassersportangebot), seinem alten Fischerdorf, den idyllischen Kanälen von Neu-Venedig und dem Dämeritzsee viele regionale Highlights zu bieten.

Außerdem führt der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel und umfasst mit über 4.500 bzw. 5.100 km als Radfernweg die Strecke von London in Großbritannien nach Helsinki in Finnland bzw. Moskau in Russland.

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 340.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25068006 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com