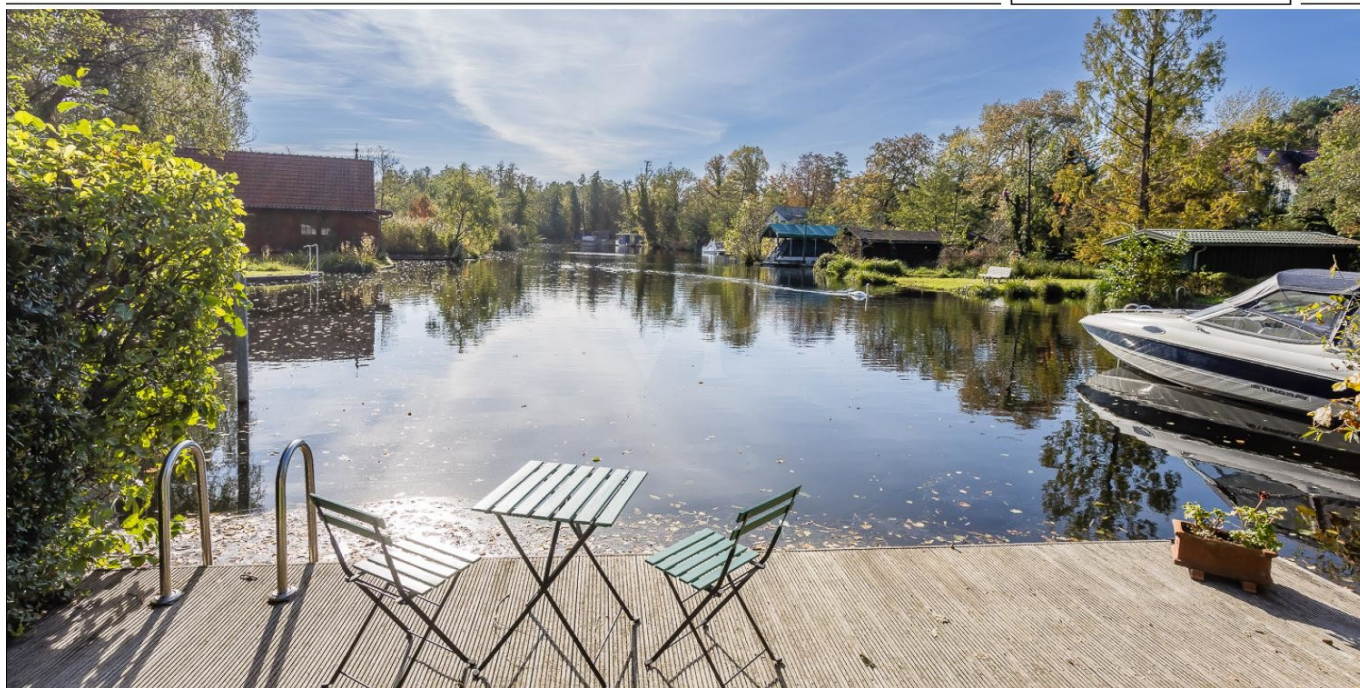


Berlin / Hessenwinkel

# Historisches Juwel am Hubertussee – Beeindruckendes Schmuckstück auf großzügigem Wassergrundstück

*CODICE OGGETTO: 24068042*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.043 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 24068042    |
| Superficie netta    | ca. 217 m²  |
| Tipologia tetto     | mansarda    |
| Vani                | 7           |
| Camere da letto     | 5           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1933        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport |

|                                    |                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.200.000 EUR                                                              |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 88 m²                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.11.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 205.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                |

CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## 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: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Una prima impressione

Diese charmante Schönheit, welche ca. 1933 errichtet wurde, vereint auf etwa 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeitlose Eleganz mit historischem Charme. Sieben geräumige Zimmer, eine große Diele, eine gemütliche Küche sowie zwei Bäder und ein Gäste-WC bieten ein behagliches Zuhause mit historischem Flair. Schon beim Betreten durch den praktischen Windfang empfängt Sie im Erdgeschoss eine großzügige Diele, welche alle Räume dieser Ebene miteinander verbindet. Rechter Hand befindet sich eine geräumige Küche mit genügend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe. Das beeindruckende Erkerzimmer verwöhnt mit einem wunderschönen Blick auf das vorliegende Gewässer. Ein offener Zugang zum Wohnzimmer sorgt für ein harmonisches Wohngefühl mit weiterem Blick auf den Hubertussee. Die vorgelagerte Terrasse lädt dazu ein, in den liebevoll gestalteten Garten hinauszutreten und die Nähe zum Wasser zu genießen – ein idealer Ort, um die Seele baumeln zu lassen. Über eine stilvolle Schiebetür mit Glaseinsatz betreten Sie vom Wohnzimmer aus das gemütliche Kaminzimmer, das an kühlen Tagen mittels Kamin zusätzlich für wohlige Wärme sorgt. Ein praktisches Gäste-WC rundet diese Ebene gelungen ab und unterstreicht den durchdachten Grundriss. Über eine elegante Vollholztreppe eröffnet sich der Zugang zum Obergeschoss. Bodentiefe Fenster und der vorgelagerte Balkon sorgen im Treppenhaus für viel Licht und ein offenes Raumgefühl. Drei geräumige Zimmer, die flexibel genutzt werden können, bieten Platz für die ganze Familie. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, nahezu ebenerdiger Dusche und großem Waschtisch setzt ein weiteres Highlight auf dieser Ebene. Das Dachgeschoss beherbergt eine finnische Sauna – der perfekte Ort, um nach einem stressigen Tag zu entspannen. Ein modernes Duschbad sorgt auf dieser Etage für die nötige Erfrischung nach dem Saunagang. Sowohl im Obergeschoss als auch im Dachgeschoss eröffnen Ihnen zwei Balkone einen traumhaften Weitblick auf den Hubertussee, der sowohl Menschen als auch Tieren als idyllische Oase dient und zum Träumen einlädt. Das Anwesen ist vollständig unterkellert und bietet auf ca. 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Hier befinden sich vier große Kellerräume sowie ein HW-Raum. Die moderne Gasbrennwerttherme (Bj. 2022) sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus. Neben der einmaligen Wasserlage hat das ca. 1.043 m<sup>2</sup> große Anwesen einiges mehr zu bieten. Eine Uferfront von ca. 9,80 m lädt dazu ein, gemütliche Stunden am Wasser zu verbringen oder begeisterten Wassersportlern oder Anglern ihrem Hobby nachzugehen. Von hier aus gelangen Sie bequem mit dem Boot auf die Müggelspree, die Sie weiter zum Dämeritzsee, dem Müggelsee und bis in die City oder sogar zur Ostsee führt. Bewachsen mit schönen Bäumen und Sträuchern, bietet das Areal eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung. Ein hübsch angelegter Weg führt über das Grundstück in den vorderen Bereich, wo sich

u. a. ein praktischer Doppelcarport befindet, welcher über eine Zufahrt mit elektrisch betriebenen Tor bequem mit dem Fahrzeug zu erreichen ist. Die Lage des Grundstücks ist ideal: in fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 161, mit der Sie zügig zum S-Bhf. Wilhelmshagen und den Regionalbahnhof Erkner gelangen. Zwei Restaurants, zwei Supermärkte und ein 4-Sterne-Hotel mit Restaurant sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Die schnelle Anbindung über die A10 zum Flughafen BER und zur TESLA-Fabrik macht die Lage zudem besonders attraktiv. Dieses einzigartige Einfamilienhaus vereint historische Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet mit seiner Südausrichtung und der unvergleichlichen Lage am Hubertussee ein Zuhause der Extraklasse – ein Ort, an dem die Natur zum Greifen nah ist und der Alltag zur Ruhe kommt.

**CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Dettagli dei servizi

- schöne Dielung in den Wohnräumen
- neuwertiger Textilboden im Treppenhaus
- Kamin
- finnische Sauna
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Markise
- Gegensprechanlage
- Heizung mit W-LAN-Steuerungsfunktion
- Netzwerk-Anschlüsse im Ober- und Dachgeschoss
- Studio im Dachgeschoss mit Vorbereitung für Kitchenette
- Bad im Dachgeschoss mit Waschmaschinenanschluss
- Doppelcarport
- Rasenroboter
- Beregnungsanlage
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Gartenbeleuchtung
- Alarmanlage
- voll erschlossenes Grundstück
- bezugsfrei ab 15.06.2025

**CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Tutto sulla posizione

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-Bahnhof 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 derzeit 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.

**CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 205.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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 Handelsregistrauszugs, 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

**CODICE OGGETTO: 24068042 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlino - Treptow-Köpenick

**E-Mail:** [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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