

Berlin / Rahnsdorf

# Traumhaftes Wohnen am Fuße der Püttberge - Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

???????? ?????: 24068007



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

???? ?????: 795.000 EUR • ??????: ca. 264 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ??: 1.067 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068007	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 264 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	5	?????????	???????
???????????	3	???????????????	???????????????
????? ??????????????	1995	????????????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????	????????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	105.10 kWh/m²a
??????????????	31.01.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1995
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



??????? ???????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

??? ?????? ???????????

Die hier offerierte Immobilie liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden von Berlin-Köpenick und ermöglicht sowohl die Nutzung als großes Einfamilienhaus oder durch die vorhandene Einliegerwohnung als Mehrgenerationshaus. Durch seine Grundstücksgröße von insgesamt ca. 1.067 m<sup>2</sup> und der Lage direkt am Fuße der Püttberge bietet die Immobilie ideale Bedingungen für Wohnen und Erholung. Das 1995 massiv in einer Hanglage errichtete Gebäude ist voll unterkellert und besitzt drei wunderbare Wohnebenen. Die Hauptwohnung verfügt über ca. 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 6 Zimmern und die 1-Zimmer-Einliegerwohnung über ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Über den seitlichen Eingang, der mit einer Hochsicherheitstür versehen ist, gelangt man in das Souterrain und kommt in den geräumigen Windfang, welcher mit viel Platz für die Garderobe bereithält. Die anschließende Diele ist Teil des Treppenhauses, welches alle Etagen miteinander verbindet. Von hier haben wir Zutritt zum beeindruckenden ca. 46 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Wintergarten. Dieser traumhafte Platz ist ca. 19 m<sup>2</sup> groß, beheizt und mit einer Lüftungsautomatik versehen. Von hier aus haben Sie einen wunderbaren Blick in den schönen Vorgarten. Vervollständigt wird diese Ebene durch ein modernes Duschbad und eine geräumige Küche sowie einen Vorratsraum und einen kleinen Weinkeller. Ein separater seitlicher Eingang ermöglicht außerdem den Zugang zu einem Gartengeräteraum. Im darüberliegenden Erdgeschoss gelangt man in zwei helle freundliche Zimmer, die jeweils einen Zugang zum gemütlichen Westbalkon haben sowie in das geräumige Wannenbad mit Dusche. Komplettiert wird die Hauptwohnung durch drei weitere Zimmer im darüberliegenden, voll ausgebauten Dachgeschoss. Ebenfalls vom Flur des Erdgeschosses kann man innerhalb des Hauses die Einliegerwohnung betreten. Der ca. 25 m<sup>2</sup> große Wohn-/Schlafbereich gewährt durch seine ca. 3,50 m breite Fensterfront einen wunderbaren Blick in den hinteren Garten hin zum Wald der Püttberge. Eine praktische Küche, ein Duschbad sowie ein Windfang vervollständigen diese Einheit hervorragend und über die vorgelagerte Terrasse ist parallel dazu auch der separate überdachte Zugang zur Einliegerwohnung gewährleistet. Das Kellergeschoss gliedert sich auf in einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungskeller sowie 4 weitere praktische Kellerräume. Mit wohliger Wärme versorgt wird das Gebäude über eine Viessmann-Ölheizung sowie 3 Öltanks mit je 1.500 l Fassungsvermögen. Die 2-fach verglasten Holzfenster sind zusätzlich mit elektrischen Rollläden versehen und bieten somit Sicherheit und Schutz vor zu viel Sonne an heißen Tagen. Die Fußböden sind zum Teil gefliest oder mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und verfügt straßenseitig über hübschen weißen Metallzaun sowie einen praktischen PKW-Stellplatz. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

????????????????? ??? ??????????

- Hauptwohnung mit ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einliegerwohnung (ELW) mit ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Einbauküchen
- Wannenbad mit Dusche
- Duschbad
- Gäste-WC mit Dusche
- Ölheizung mit 4.500 l Tank
- beheizter Wintergarten
- Balkon
- Vollkeller
- PKW-Stellplatz

??????? ????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

??? ??? ??? ????????????

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 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 mit seinem Strandbad am Müggelsee und seinem alten historischen Fischerdorf, die idyllischen Kanäle von Neu-Venedig, als auch der Dämeritzsee in Hessenwinkel sind nur einige Highlights dieser Region. 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.

??????? ???????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24068007 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ????????? - 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)