

Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

Inselparadies im Berliner Müggelsee: Traumhaftes Freizeitgrundstück mit Bungalows und eigenem Steg

???????? ??????????: 24068022



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 60 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 1.477 m²

???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

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

???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068022	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 60 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
??????????	1		
????? ??????????????	1970	????????? ??????????????	?????????
		????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		????????	?????????

???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

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

????????????????? KEIN
?????????????

???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

?? ?????????



??????? ????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

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

Ferien auf einer Insel: verwirklichen Sie ihren Traum von einem Grundstück auf einer Insel am Berliner Müggelsee. Dieses idyllische Freizeitgrundstück, eingebettet auf einer der drei Inseln im Berliner Müggelsee, bietet eine einzigartige Gelegenheit, dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und sich inmitten unberührter Natur zu entspannen. Lage: Die Insel ist ein wahres Juwel im Müggelsee und bietet die perfekte Abgeschiedenheit. Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre dieses Rückzugsortes, während Sie dennoch nur eine kurze Fahrt vom Ufer entfernt die Verbindung zum Festland haben. Grundstück: Auf großzügigen ca. 1.477 m² erstreckt sich dieses Freizeitgrundstück, das zum Träumen einlädt. Direkt am Ufer des Müggelsees gelegen, bietet es einen eigenen Steg mit einer kleinen Hafenanlage, ideal für Wassersportaktivitäten oder gemütliche Bootsausflüge über den Müggelsee, zum Dämeritzsee oder in die Stadt. Die sonnenverwöhnte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen atemberaubenden Blick auf den See. Bungalows: Das Grundstück ist bebaut mit zwei charmanten Freizeitbungalows, die den perfekten Rückzugsort bieten. Der Hauptbungalow, leicht versteckt im hinteren Teil des Grundstücks gelegen, verfügt über 3 Zimmer, eine Küche und ein Bad und ist sofort nutzbar. Die großzügige Terrasse bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur. Der zweite Bungalow, näher am Seeufer gelegen, wartet darauf, mit etwas handwerklichem Geschick in ein wahres Kleinod verwandelt zu werden. Mit 2 Zimmern, davon eines mit offener Küche, bietet er viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und lädt zum kreativen Ausbau ein. Zusätzlich: Zum Grundstück gehört ein Liegeplatz am Festland für einen "ANKA" (Boot), der bequemen Zugang zum Festland ermöglicht und praktische Möglichkeiten für Einkäufe oder Ausflüge bietet. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sich Ihren Traum vom Leben am Wasser zu erfüllen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses einzigartige Freizeitgrundstück.

???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – 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 BerlinPotsdam, 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. Zusätzlich 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.

???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

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

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. 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.

???????? ??????????: 24068022 - 12589 Berlin / Rahnsdorf – Rahnsdorf

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

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com