

Berlin / Hessenwinkel

# Verträumtes Einfamilienhaus am Hubertussee mit schönen Holzverzierungen

????????? ??????????: 24068043



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

???? ??????: 730.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.080 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068043
????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
????????	5
???????????? ??? ?????????	4
????????	1
???? ?????????????	1931
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	730.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1997
???????? ????????????	?????? ????????
???????????????????? ?????	ca. 91 m <sup>2</sup>
??????	????????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	248.50 kWh/m²a
		????????????	
??????????????	22.10.2034	????????????	G
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	
????? ????????????	??????	????????????	
		????? ??????????????	1997
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????





???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

?? ?????????



## 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










### 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)

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Um ca. 1931 wurde dieses besondere Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise aus Holz im vorderen Teil des Grundstückes errichtet. Die Wohnfläche umfasst ca. 105 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf fünf geräumige Zimmer, eine große Wohndiele, eine Küche und ein Wannenbad. Charmante Doppelkistenfenster, hübscher Dielenboden als auch gusseiserne Heizkörper sind nur einige Zeugen der damaligen Zeit. Besondere Aufmerksamkeit erwecken die hübschen Zimmerdecken, welche sich in jedem Zimmer als prächtige Kassettendecken präsentieren und neben der besonderen Wandvertäfelung bleibende Eindrücke hinterlassen. Nach Betreten der Immobilie eröffnen sich im Erdgeschoss eine großzügige Wohndiele, eine Küche mit Zugang zum Kellergeschoss, ein großes Zimmer sowie ein weiteres Zimmer mit Austritt auf die Terrasse. Beide Zimmer sind durch eine hübsche Flügeltür miteinander verbunden, welche geöffnet ein großes Raumgefühl vermittelt. Ein weiterer Augenschmaus ist das beeindruckende Treppenhaus, welches den Zugang zum Obergeschoss ermöglicht. Da das Obergeschoss keine Dachschrägen hat, vermittelt es viel Raum und Großzügigkeit. Auf dieser Ebene befinden sich drei gemütliche Zimmer sowie ein individuell gestaltetes Wannenbad mit Fliesen aus den 30er Jahren. Das Gebäude ist komplett unterkellert und der Zugang erfolgt von der Küche aus oder vom Garten. Mit einer Höhe von ca. 2,20 m und einer Nutzfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> verteilen sich hier fünf praktische Räumlichkeiten. Diese Ebene bietet nicht nur Platz für die Heizung (Bj. 1997), sondern verfügt auch über eine Sauna und eine Dusche. Der Raum unterhalb der Terrasse hat einen Baumangel und müsste daher abgerissen werden. Dann würde einem Bau einer neuen Terrasse mit direktem Gartenzugang nichts mehr im Wege stehen. Aufgrund der Holzbauweise des Hauses müsste das Objekt den heutigen Energiestandards angepasst werden. Durch die Maßnahme einer Außendämmung könnte die Fassade neu gestaltet werden und das Gebäude in neuem Glanz erstrahlen. Eingebettet in eine attraktive Wohngegend präsentiert sich diese Besonderheit auf einem ca. 1.080 m<sup>2</sup> großem Grundstück in direkter Wasserlage zum Hubertussee. Es ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und derzeit naturbelassen. Eine massive Garage befindet sich im vorderen Grundstücksbereich und ermöglicht mit ihren ca. 38 m<sup>2</sup> eine geschützte Fahrzeugunterbringung oder das Lagern von Sachen. Durch die direkte Wasserlage am Hubertussee gehört zum Grundstück noch eine Wasserfläche von ca. 306 m<sup>2</sup>, also ein eigenes Stück See. Die Wasserlage am Hubertussee ermöglicht eine idyllische Zufahrt zur Müggelspree, die im weiteren Verlauf in den Dämeritzsee mündet oder zum Müggelsee bis hin in die City oder auch an die Ostsee führt. Dank der idealen Grundstückslage befindet sich eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung und der S-Bahnhof Wilhelmshagen oder der Regionalbahnhof Erkner sind mit der Buslinie 161 in

wenigen Stationen erreichbar. In Laufnähe gibt es zwei Restaurants, zwei Supermärkte und ein 4\*Hotel mit Restaurant. Ideal ist zudem die Anbindung zum Flughafen BER oder TESLA über die A10.

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

- aufwendige Decken- und Wandgestaltung
- 2geschossige Bauweise ohne Dachschrägen
- Solarunterstützung für Warmwasser
- Gasheizung (Bj. 1997)
- Doppelkistenfenster
- gusseiserne Heizkörper
- Dielung
- 30er Jahre Fliesen

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

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 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.

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 248.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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 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.

???????? ??????????: 24068043 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

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

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)