

Berlin / Rahnsdorf

# Einfamilienhaus mit Potential am FuÙe der Püttberge

????????? ??????????: 25068012



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

???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 917 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068012	????? ???????	390.000 EUR
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????????? ??? ????????????	4	??????????	????????
???????????	2	??????????????	????????
????? ??????????????	1932	????????	????????, ??????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????		

???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	189.58 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.02.2034	???????????? ????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1932

???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25068012 - 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)



???????? ?????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEZEMBER 2023  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hilfsstrategie für  
von Poll Immobilien  
Treprow-Köpenick  
030 65 66 05 000

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professionalle 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 - Treprow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Map of Berlin districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treprow-Köpenick.

??????? ???????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1932 bietet mit seinem Anbau von 1938 und fortlaufenden Modernisierungen eine solide Basis für zukünftiges komfortables Wohnen. Die umfassenden Sanierungen der 1980er Jahre sowie weitere Renovierungsmaßnahmen sorgen für einen soliden Zustand. Das Dach wurde 1985 erneuert, während Fenster und Fassade 1995 modernisiert und mit einer Wärmedämmung versehen wurden. Im Erdgeschoss sind elektrische Rollläden installiert, die zusätzlichen Komfort bieten. Das Obergeschoss wurde 2006 umfassend saniert und verfügt über ein Wannenbad, während im Erdgeschoss ein sanierungsbedürftiges Duschbad vorhanden ist. Ein Highlight ist die effiziente Heiztechnik: Die moderne Brennwerttherme wurde 2016 erneuert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 917 m<sup>2</sup>, dass in ca. 544 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche und ca. 373 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche unterteilt ist und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein Carport auf Betonfundament aus dem Jahr 2005 ergänzt das Angebot und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Dieses Einfamilienhaus mit dem soliden Charakter eines Altbaus bietet Ihnen ein neues Zuhause mit viel Platz und Potenzial.

???????? ??????????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

- massives Einfamilienhaus Baujahr 1932, Anbau von 1938
- in den 80er Jahren saniert
- Dach 1985 erneuert
- Fenster und Fassade 1995 erneuert, inkl. Wärmedämmung
- elektrische Rollläden im EG
- Sanierung des OG 2006
- Wannenbad im OG
- Duschbad im EG
- neue Brennwerttherme 2016
- Hausanschlüsse (Wasser; Gas) im Kellerraum
- Carport auf Betonfundament aus dem Jahre 2005

??????? ???????: 25068012 - 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.

??????? ???????: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 189.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25068012 - 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)