Berlin / Wilhelmshagen

Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten und Potenzial – Wohnen im Altbau mit Wohlfühlcharakter

Objektnummer: 25068068



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 901 m²

Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	25068068
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.09.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	241.99 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Ein erster Eindruck

Diese liebevoll erhaltene Doppelhaushälfte, erbaut ca. 1928 in massiver Bauweise, vereint den Charme vergangener Zeiten mit solidem Wohnkomfort und bietet auf rund 100 m² Wohnfläche viel Raum für Familie, Hobby und Entspannung. Mit vier Zimmern, zwei Bädern, einer gemütlichen Küche und einem halben Zimmer, das sich wunderbar als Arbeitszimmer eignet, ist dieses Haus ein echtes Zuhause mit Charakter.

Mitte der 1990er Jahre wurde das Haus teilsaniert. In diesem Zuge wurden hochwertige Alu-Isolierverglasfenster eingebaut, die Heizungsleitungen und die Gasheizung erneuert, das Dach neu gedeckt sowie Küche, Bäder und Fußböden (Laminat oder Fliesen) modernisiert.

Über einige Stufen empfängt Sie ein kleiner Windfang, der in den zentralen Flur führt. Von hier aus gelangen Sie in das Tageslichtbad mit Badewanne, die Küche aus den 90er Jahren, ein freundliches Arbeitszimmer mit großer Fensterfront sowie das gemütliche Wohnzimmer, welches sich lichtdurchflutet präsentiert. Angrenzend öffnet sich ein großzügiges Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet.

Über die geschwungene Holztreppe im Flur, die bereits liebevoll in Handarbeit abgeschliffen wurde und nun auf ihren neuen Anstrich wartet, führt der Weg ins Dachgeschoss. Hier erwarten Sie ein helles Duschbad sowie zwei großzügige Zimmer, die durch ihre angenehme Atmosphäre bestechen – perfekt als Schlaf- oder Kinderzimmer.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt von dieser Ebene aus über einen direkten Gartenzugang. Neben mehreren Abstellräumen befinden sich hier die Heizung und die Sandfilteranlage vom Pool. Ein Raum ist beheizt und könnte daher sehr gut für Hobbys aller Art genutzt werden.

Das großzügige Grundstück mit etwa 901 m² Fläche ist ein Paradies für Gartenliebhaber. Hier können Kinder toben sowie gemütliche Grillabende genossen werden. Neben einer Terrasse mit Außengrill und einem praktischen Gartenschuppen befindet sich hier auch ein Carport, welcher derzeitig als Holzlager für den Kamin genutzt wird. Für sommerliche Erfrischung sorgt der große Aufstellpool (Durchmesser ca. 7,50 m, Tiefe ca. 1,40 m), welcher mit einer neuen Folie ertüchtigt werden müsste, damit einem unbeschwerten Badespaß nichts mehr im Wege steht.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Das Grundstück liegt ideal – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Bushaltestelle oder der S-Bahnhof befinden sich

gegenüber bzw. sind fußläufig erreichbar. Familienfreundlich wird die Umgebung zudem durch zwei Kitas und einer Grundschule in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus solider Bausubstanz, behaglichem Wohngefühl und Gestaltungsspielraum – ideal für alle, die ein Haus mit Charakter und Potenzial suchen. Sie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort mit Geschichte, Herz und Zukunft. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein wahres Schmuckstück erschaffen, das Tradition und modernes Wohnen harmonisch vereint.

Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Alles zum Standort

Geografie
Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf zusammen. Das Gebiet ist geprägt von charmanten Villenkolonien, idyllischen Einfamilienhaussiedlungen und einem hohen Naherholungswert. Besonders beliebt ist Rahnsdorf bei Ausflüglern und Touristen wegen des nahegelegenen Müggelsees. Der Ortsteil zählt aktuell rund 11.138 Einwohner.

Lage und Verkehrsanbindung
Rahnsdorf ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zwei S-Bahnhöfe – Rahnsdorf und Wilhelmshagen – liegen an der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt/Oder sowie Berlin–Potsdam und werden von der S-Bahn-Linie S3 bedient. Vom Bahnhof Rahnsdorf fährt zudem eine historische Straßenbahn nach Woltersdorf. Die Straßenbahnlinie 61 der BVG verbindet Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick mit der Wissenschaftsstadt Adlershof.
Die Buslinie 161 verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet beide S-Bahnhöfe sowie die Endhaltestelle der Tram-Linie 61. Darüber hinaus bietet sie eine direkte Verbindung nach Erkner und Schöneiche. Nachts übernimmt die Linie N61 und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.
Auch auf dem Wasser ist Rahnsdorf gut unterwegs: Auf der Müggelspree fährt die solarbetriebene Fährlinie F23 im Auftrag der BVG. Zusätzlich pendelt an Wochenenden und Feiertagen die historische Handseilfähre F24 zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen – eine von nur drei handbetriebenen Fähren in Deutschland.
Mit dem Auto erreichen Sie das Berliner Zentrum in ca. 45 Minuten. Die A10 liegt nur rund 10 Minuten entfernt und bietet Anbindungen in alle Richtungen. Der Hauptstadtflughafen BER ist etwa 24 km entfernt und in ca. 35 Minuten erreichbar.

Infrastruktur
Rahnsdorf bietet eine gute Grundversorgung:
Schulen: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner und Friedrichshagen
Kindertagesstätten: 9
Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäckereien, 1 Tankstelle
Freizeit, Sport und Natur

Wer Natur und Erholung liebt, wird Rahnsdorf schätzen. Der nahe Müggelsee mit seinen Strandbädern, der Gastronomie am Wasser und einem breiten Angebot an Wassersportmöglichkeiten lädt zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Das historische Fischerdorf, die romantischen Kanäle von Neu-Venedig sowie der Dämeritzsee machen die Umgebung besonders reizvoll.

Zudem verläuft der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel. Mit über 4.500 bis 5.100 Kilometern Länge verbindet dieser internationale Radfernweg London in Großbritannien mit Helsinki in Finnland beziehungsweise Moskau in Russland – ideal für ausgedehnte Radtouren.

Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com