Berlin / Wilhelmshagen

Encantadora casa adosada con gran jardín y potencial: vivir en un edificio antiguo con un ambiente agradable.

Número de propiedad: 25068068



PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m^2 • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 901 m^2

Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

De un vistazo

Número de propiedad	25068068
Superficie habitable	ca. 100 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1928
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	350.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernización / Rehabilitación	1994
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 51 m²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.09.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	241.99 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Una primera impresión

Esta casa adosada, cuidadosamente conservada y construida alrededor de 1928 con una sólida estructura, combina el encanto de épocas pasadas con la comodidad de una vida moderna y ofrece aproximadamente 100 m² de espacio habitable, ofreciendo amplio espacio para la familia, las aficiones y el relax. Con cuatro habitaciones, dos baños, una acogedora cocina y una habitación más pequeña ideal como despacho, esta casa es un auténtico hogar con carácter. La casa fue parcialmente renovada a mediados de los 90. Esto incluyó la instalación de ventanas de aluminio de doble acristalamiento de alta calidad, la sustitución de las tuberías de calefacción y el sistema de calefacción de gas, un nuevo tejado y la modernización de la cocina, los baños y el suelo (laminado o de baldosas). Unos pocos escalones conducen a un pequeño vestíbulo que da al pasillo central. Desde aquí, se accede al luminoso baño con bañera, a la cocina de los 90, a un luminoso despacho con un gran ventanal y al acogedor salón, cuya chimenea es perfecta para disfrutar de agradables veladas en los días más frescos. Junto al salón se encuentra un espacioso comedor, que ofrece un amplio espacio para comidas compartidas y agradables veladas con familiares y amigos. Una escalera curva de madera en el pasillo, cuidadosamente lijada a mano y a la espera de una nueva capa de pintura, conduce a la planta superior. Aquí encontrará un luminoso cuarto de ducha y dos amplias habitaciones, cada una con un ambiente agradable, perfectas como dormitorios o habitaciones infantiles. La casa dispone de un sótano completo con acceso directo al jardín. Además de varios trasteros, el sótano alberga el sistema de calefacción y el filtro de arena de la piscina. Una de las habitaciones está climatizada, por lo que es ideal para todo tipo de aficiones. El amplio terreno, de aproximadamente 901 m², es un paraíso para los amantes de la jardinería. Aquí, los niños pueden jugar libremente y disfrutar de acogedoras barbacoas. Además de una terraza con barbacoa exterior y una práctica caseta de jardín, también hay una cochera, actualmente utilizada para guardar leña para la chimenea. Para disfrutar de un verano refrescante, dispone de una gran piscina elevada (de aprox. 7,50 m de diámetro y 1,40 m de profundidad), que necesitaría un revestimiento nuevo para garantizar un baño sin preocupaciones. La ubicación también es fantástica: la propiedad está idealmente ubicada: tiendas, médicos, una parada de autobús y la estación de S-Bahn se encuentran frente a la propiedad o a poca distancia a pie. Dos guarderías y una escuela primaria en las inmediaciones hacen que la zona sea ideal para familias. Esta propiedad ofrece la combinación perfecta de construcción sólida, un entorno de vida confortable y libertad creativa, ideal para quienes buscan una casa con carácter y potencial. Es más que una simple casa: es un lugar con historia, corazón y futuro. Con un poco de atención al detalle y un poco de artesanía, se puede crear una verdadera joya, combinando armoniosamente tradición y modernidad.

Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2032.
Endenergiebedarf beträgt 241.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
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.

Número de propiedad: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com