Berlin / Wilhelmshagen

Charmante maison jumelée avec grand jardin et fort potentiel – vivre dans un bâtiment ancien à l'atmosphère chaleureuse

CODE DU BIEN: 25068068



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 901 m^2

CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068068
Surface habitable	ca. 100 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1928
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisation / Rénovation	1994
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.09.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	241.99 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Une première impression

Cette maison jumelée, soigneusement préservée et construite vers 1928 selon des techniques robustes, allie le charme d'antan au confort moderne. Offrant environ 100 m² de surface habitable, elle propose un espace généreux pour la famille, les loisirs et la détente. Avec quatre chambres, deux salles de bains, une cuisine conviviale et une pièce plus petite idéale pour un bureau, cette maison est un véritable havre de paix. Elle a fait l'objet d'une rénovation partielle au milieu des années 1990, incluant la pose de fenêtres à double vitrage en aluminium de haute qualité, le remplacement des canalisations et du système de chauffage au gaz, la réfection de la toiture et la modernisation de la cuisine, des salles de bains et des sols (stratifié ou carrelage). Quelques marches mènent à un petit vestibule qui s'ouvre sur le hall d'entrée. De là, on accède à la salle de bains lumineuse avec baignoire, à la cuisine typique des années 1990, au bureau lumineux avec sa grande baie vitrée et au salon accueillant, dont la cheminée est parfaite pour des soirées chaleureuses par temps frais. Jouxtant le salon se trouve une salle à manger spacieuse, idéale pour partager des repas et des soirées conviviales en famille ou entre amis. Un escalier en bois aux courbes harmonieuses, soigneusement poncé à la main et attendant d'être repeint, mène à l'étage. On y trouve une salle de douche lumineuse et deux chambres de belles dimensions, chacune baignée d'une atmosphère agréable – parfaites comme chambres ou chambres d'enfants. La maison dispose d'un sous-sol complet avec accès direct au jardin. Outre plusieurs pièces de rangement, le sous-sol abrite le système de chauffage et le filtre à sable de la piscine. Une pièce est chauffée et pourrait donc se prêter parfaitement à la pratique de divers loisirs. Le vaste terrain d'environ 901 m² est un véritable paradis pour les amoureux du jardinage. Les enfants peuvent y jouer en toute liberté et des barbecues conviviaux y sont organisés. Outre une terrasse avec un barbecue et un abri de jardin pratique, on trouve également un carport, actuellement utilisé pour stocker le bois de chauffage pour la cheminée. Pour profiter pleinement de l'été, une grande piscine hors-sol (environ 7,50 m de diamètre et 1,40 m de profondeur) nécessite un nouveau revêtement pour une baignade en toute sérénité. L'emplacement est également exceptionnel : la propriété bénéficie d'une situation idéale – commerces, médecins, arrêt de bus et gare de S-Bahn se trouvent juste en face ou à quelques pas. Deux crèches et une école primaire à proximité immédiate font du quartier un lieu idéal pour les familles. Cette propriété offre une combinaison parfaite : construction solide, cadre de vie confortable et grande liberté de création – idéale pour quiconque recherche une maison de caractère avec du potentiel. Plus qu'une simple maison, c'est un lieu chargé d'histoire, d'âme et d'avenir. Avec un peu d'attention aux détails et un savoir-faire artisanal, un véritable joyau peut y être créé, alliant harmonieusement tradition et modernité.

CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com