Berlin / Wilhelmshagen

Affascinante casa bifamiliare con ampio giardino e potenziale – vivere in un edificio antico con un'atmosfera di benessere

Codice oggetto: 25068068



PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m^2 • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 901 m^2

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068068
Superficie netta	ca. 100 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m²
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	241.99 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita intorno al 1928 con solide fondamenta, coniuga con cura il fascino di epoche passate con il comfort abitativo moderno e offre circa 100 m² di spazio abitabile, offrendo ampio spazio per la famiglia, gli hobby e il relax. Con quattro stanze, due bagni, un'accogliente cucina e una stanza più piccola, ideale come studio, questa casa è una vera casa di carattere. La casa è stata parzialmente ristrutturata a metà degli anni '90. Tra i lavori figuravano l'installazione di finestre in alluminio con doppi vetri di alta qualità, la sostituzione delle tubature del riscaldamento e dell'impianto di riscaldamento a gas, un nuovo tetto e la modernizzazione della cucina, dei bagni e dei pavimenti (laminato o piastrelle). Pochi gradini conducono a un piccolo ingresso che si apre sul corridoio centrale. Da qui si accede al luminoso bagno con vasca, alla cucina degli anni '90, a un luminoso studio con un'ampia vetrata e all'accogliente soggiorno, il cui camino è perfetto per le serate più fresche. Adiacente al soggiorno si trova un'ampia sala da pranzo, che offre ampio spazio per pasti in comune e serate conviviali con la famiglia e gli amici. Una scala curva in legno nel corridoio, levigata a mano con cura e in attesa di una nuova mano di vernice, conduce al piano superiore. Qui troverete un luminoso bagno con doccia e due ampie camere, entrambe dall'atmosfera piacevole, perfette come camere da letto o camerette per bambini. La casa dispone di un seminterrato completo con accesso diretto al giardino. Oltre a diversi ripostigli, il seminterrato ospita l'impianto di riscaldamento e il filtro a sabbia della piscina. Una stanza è riscaldata e potrebbe quindi essere ideale per hobby di ogni tipo. L'ampio terreno, di circa 901 m², è un paradiso per gli amanti del giardinaggio. Qui i bambini possono giocare liberamente e si possono organizzare accoglienti barbecue. Oltre a una terrazza con barbecue esterno e una pratica casetta da giardino, c'è anche un posto auto coperto, attualmente utilizzato per riporre la legna da ardere per il camino. Per rinfrescarsi d'estate, c'è una grande piscina fuori terra (circa 7,50 m di diametro, 1,40 m di profondità), che necessiterebbe di un nuovo rivestimento per garantire un nuoto spensierato. Anche la posizione è fantastica: la proprietà è situata in posizione ideale: negozi, medici, una fermata dell'autobus e la stazione della S-Bahn sono tutti situati di fronte alla proprietà o facilmente raggiungibili a piedi. Due asili nido e una scuola elementare nelle immediate vicinanze rendono la zona adatta alle famiglie. Questa proprietà offre la perfetta combinazione di costruzione solida, un ambiente abitativo confortevole e libertà creativa: ideale per chi cerca una casa con carattere e potenziale. È più di una semplice casa: è un luogo con storia, cuore e futuro. Con un po' di attenzione ai dettagli e un po' di artigianalità, qui si può creare un vero gioiello, che fonde armoniosamente tradizione e vita moderna.

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com