Berlin / Hessenwinkel

Stilvolle Gründerzeitvilla in Wassernähe - hochwertig kernsaniert mit Sauna & Nebengelass

Objektnummer: 26068001



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1156 m²

Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Auf einen Blick

Objektnummer	26068001
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1896
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Ausstattung	Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	01.04.2036	Baujahr laut Energieausweis	2011
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1896 vereint auf eindrucksvolle Weise den unverwechselbaren Charakter der Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort und einem Wohngefühl voller Atmosphäre. Mit viel Liebe zum Detail wurde das Haus zwischen 2012 und 2015 umfassend kernsaniert und behutsam in die heutige Zeit geführt – ohne dabei seine Seele zu verlieren. Historische Eleganz und zeitgemäße Technik gehen hier eine selten harmonische Verbindung ein.

Im Zuge der Sanierung wurden das Dach, der Dachstuhl und die Dämmung vollständig erneuert, sämtliche Fenster durch Isolierverglasung ausgetauscht sowie alle Leitungen für Wasser, Abwasser, Elektrik und Heizung modernisiert. Ein stilvoll gestalteter Eingangsbereich mit einem ca. 10 m² großen Anbau empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen repräsentativ und bietet eine großzügige Garderobe. Elektrische Jalousien am Balkon sorgen zusätzlich für modernen Komfort.

Auf rund 208 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause mit beeindruckender Großzügigkeit und besonderer Ausstrahlung. Acht Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen zugleich eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Zwei große Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne laden zum Entspannen ein und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser besonderen Immobilie.

Ein echtes Refugium befindet sich im ausgebauten Souterrain: Der liebevoll gestaltete Wellnessbereich mit Fußbodenheizung und frisch sanierter Sauna – inklusive neuem Saunaofen und erneuerter Elektrik – schafft einen Ort der Ruhe und Erholung. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei weitere Zimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschküche und Heizungsanlage.

Bereits beim Betreten des Hochparterres wird deutlich, welch außergewöhnliche Atmosphäre dieses Haus ausmacht. Deckenhöhen von ca. 3,27 Metern, lichtdurchflutete Räume und stilvolle Details verleihen dem Haus eine besondere Eleganz. Das Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für gesellige Abende ebenso wie für ruhige Momente mit Blick ins Grüne. Die Küche mit ihrer innenbeleuchteten Decke verbindet modernes Design mit dem stilvollen Charakter der Villa. Ein weiteres Zimmer ergänzt diese Ebene hervorragend.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein modernes Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Zwei der Zimmer verfügen zusätzlich über

separate Ankleidebereiche und schaffen dadurch ein Höchstmaß an Wohnqualität und Privatsphäre.

Besonders beeindruckend sind die zahlreichen erhaltenen Originaldetails, die dieser Villa ihren unverwechselbaren Charme verleihen: das historische Treppenhaus, die originale Dielung, kunstvolle Deckenmalereien, hochwertige Fliesenarbeiten und klassische Flügeltüren erzählen von der Geschichte dieses Hauses und verleihen jedem Raum eine besondere Tiefe und Persönlichkeit.

Auch außen präsentiert sich die Villa äußerst gepflegt. Die Fassade wurde 2015 aufwendig überarbeitet und der Garten technisch mittels neuer Elektroleitungen modernisiert. Auf dem ca. 1.156 m² großen Grundstück befindet sich ebenfalls ein saniertes Nebengebäude mit rund 21 m² Fläche - ideal für Dies & Das oder auch sehr gut als Atelier geeignet.

Ein ganz besonderes Highlight ist jedoch die einzigartige Lage in unmittelbarer Wassernähe: Der Zugang zum Dämeritzsee liegt nur etwa 125 Meter entfernt und macht diese Immobilie zu einem Ort mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Spaziergänge am Wasser, ein Sprung in den See an warmen Sommertagen oder entspannte Stunden in der Natur werden hier ganz selbstverständlich Teil des Alltags.

Diese Villa ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und Seele. Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen: stilvolles Wohnen in historischer Architektur, kombiniert mit modernem Komfort, großzügigen Raumverhältnissen und einer traumhaften Lage. Ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder repräsentatives Wohnen und Arbeiten in außergewöhnlichem Ambiente.

Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ausstattung und Details

- Baujahr 1896, vollständig kernsaniert von 2012 bis 2015, Fassade instandgesetzt
- neues Dach inklusive neuem Dachstuhl und moderner Dämmung
- Erneuerung sämtlicher Fenster (Sicherheitsglas mit Wärmeschutz) und abschließbare Fensterläden (Metall)
- Austausch Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektrik, Heizung)
- Anbau Eingangsbereich mit ca. 10 m²
- ca. 208 m² Wohnfläche
- 8 geräumige Zimmer
- 2 großzügige Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne
- ausgebautes Souterrain mit 2 Zimmern
- Sauna (neu saniert, neuer Saunaofen und Elektrik)
- Hauswirtschaftsraum mit Waschküche und Heizungsanlage
- Erdgeschoss im Hochparterre mit ca. 3,27 m Deckenhöhe
- Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Balkon
- Küche mit innenbeleuchteter Decke
- Tageslichtbad mit Sauna, Wanne, Dusche und Fußbodenheizung im Souterrain
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- Originaldielung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Treppenhaus
- repräsentatives historisches Treppenhaus
- hochwertige Fliesenarbeiten und Deckenmalereien
- klassische Flügeltüren und Fensterläden
- elektrische Jalousien am Balkon
- neue Elektroleitungen im Garten
- massives Nebengelass mit ca. 21 m²

Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Alles zum Standort

Berlin-Hessenwinkel im Bezirk Rahnsdorf verkörpert eine harmonische Verbindung aus hochwertigem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Die Region bietet eine stabile und wohlhabende Gemeinschaft, die besonders Familien und Berufstätigen ein sicheres und angenehmes Umfeld garantiert. Mit einer exzellenten Infrastruktur, die von erstklassigen Schulen über moderne Kliniken bis hin zu einer schnellen Anbindung an S-Bahn, Regionalbahnhof und Autobahnen reicht, eröffnet Berlin-Hessenwinkel vielfältige Möglichkeiten für ein ausgewogenes Familienleben. Die attraktive Wertentwicklung der Immobilien unterstreicht zudem die nachhaltige Attraktivität dieses Standorts.

Die Umgebung von Hessenwinkel zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und die niedrige Bebauungsdichte mit vorwiegend Einfamilienhäusern aus, die viel Raum für Privatsphäre und gemeinschaftliches Miteinander schaffen. Hier genießen Familien eine behagliche Wohnqualität in einem grünen, sicheren Umfeld, das zugleich durch seine Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum überzeugt.

Für Familien bietet die Lage eine Vielzahl an hochwertigen Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie die KiTa Waldstraße sind nur wenige Gehminuten entfernt, während Förderschulen und Grundschulen in einem Umkreis von etwa 15 bis 25 Minuten fußläufig oder mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zur S-Bahn-Station Wilhelmshagen, die in etwa 17 Minuten zu Fuß erreichbar ist oder aber der nur 2 Busstationen entfernte Regionalbahnhof Erkner gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das Berliner Stadtzentrum.

Gesundheitsversorgung steht ebenfalls in unmittelbarer Nähe bereit – moderne Arztpraxen, Apotheken und Kliniken sind in wenigen Minuten mit dem Bus oder zu Fuß erreichbar und bieten Sicherheit und Komfort für die ganze Familie. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen das Angebot ideal: Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu entspannten Stunden im Freien ein, während Jugendclubs und Sportanlagen abwechslungsreiche Aktivitäten für Kinder und Jugendliche bereithalten. Für genussvolle Momente sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Diese Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht Berlin-Hessenwinkel zu einem perfekten Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft legen. Hier findet jede Generation den Raum zum Wachsen, Lernen und Wohlfühlen – ein Ort, der Geborgenheit schenkt und gleichzeitig alle Vorteile der Metropole Berlin greifbar macht.

Objektnummer: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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: 26068001 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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