Berlin / Neu Venedig

Einmaliges und mehrfach teilbares Wassergrundstück in Neu-Venedig für außergewöhnliche Wohnträume

Objektnummer: 26068004



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3131 m^2

Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

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

Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Auf einen Blick

Objektnummer	26068004

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Die Immobilie





Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Die Immobilie





Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Die Immobilie





Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Die Immobilie





Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Die Immobilie





Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Die Immobilie





Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Ein erster Eindruck

Es gibt Orte, die man nicht einfach beschreibt – man spürt sie. Dieses außergewöhnliche Wassergrundstück in Neu-Venedig gehört dazu.

Inmitten der begehrten Wasserlandschaft von Neu-Venedig präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück als eine der letzten großen zusammenhängenden Wasserlagen der Region. Eingebettet in ein einzigartiges Delta zwischen Müggelspree, Dämeritzsee und Müggelsee, wo sich fünf idyllische Kanäle verzweigen, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Bauherren und Naturliebhaber.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 3.131 m², verteilt auf drei Flurstücke, zählt dieses Grundstück zu den letzten großen zusammenhängenden Wasserlagen in Neu-Venedig. Die Dimensionen – ca. 68 m Breite und ca. 46 m Tiefe – vermitteln bereits beim Betreten ein Gefühl von Freiheit und Weite. Ergänzt wird dies durch eine eigene Wasserfläche von ca. 642 m², die das Grundstück wie ein natürliches Schmuckstück umrahmt.

Der gewachsene, teils sehr alte Baumbestand verleiht dem Grundstück eine parkähnliche Atmosphäre und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre. Hier verschmelzen Natur, Ruhe und Weitläufigkeit zu einem seltenen Gesamtbild, das in dieser Form kaum noch zu finden ist.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere ältere bauliche Anlagen, darunter ein Bungalow (teils mit Asbestplatten verkleidet) aus dem Jahr 1946 sowie weitere Nebengebäude. Diese sind als abbruchreif einzustufen und machen den Weg frei für eine individuelle Neubebauung, ganz nach Ihren persönlichen Wohnvorstellungen.

Das Grundstück ist erschlossen (Wasser, Abwassergrube, Elektrik). Zudem ist im Zeitraum 2026–2028 der Ausbau eines leistungsstarken Stromnetzanschlusses geplant – ein weiteres Zeichen für die nachhaltige Zukunftsfähigkeit dieser Lage.

Laut mündlicher unverbindlicher Auskunft des Bauamtes Berlin Treptow-Köpenick ist eine ortsübliche Bebauung in offener Bauweise bis zu 2 Geschossen möglich. Je nach Bauweise sind Grundflächen von ca. 120 m² bis 180 m² realisierbar. Die finale Ausgestaltung bleibt – ganz im Sinne dieses Grundstücks – individuell und im direkten Dialog mit dem Bauamt zu klären.

Die Umgebung zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Südosten Berlins: geprägt von Wassergrundstücken, kleinen Brücken, Bootsanlegern und einer entspannten, fast mediterranen Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung sowie einer gewachsenen Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität – ein Rückzugsort

mit Seltenheitswert, der Naturverbundenheit und urbanes Leben harmonisch vereint.

Dieses Grundstück bietet nicht nur Raum zum Bauen, sondern Raum für Visionen. Eine einmalige Chance, Ihren ganz persönlichen Wohntraum am Wasser zu verwirklichen – in einer Lage, die heute kaum noch verfügbar ist.

Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Ausstattung und Details

- Wassergrundstück mit ca. 114 m Wasserfront
- Straßenbreite ca. 68 m und Grundstückstiefe ca. 46 m
- bestehend aus 3 Flurstücken (teilbar) mit einer Fläche von jeweils ca. 1.158 m², ca. 1.005 m² und ca. 968 m²
- ca. 642 m² anteilige Wasserfläche
- erschlossen mit Elektrik, Wasser, Abwassergrube
- alter Baumbestand
- eigener Hafen
- bebaut mit mit einem Holz-Bungalow Bj. 1946 (ca. 12 m x ca. 7 m), einem Bungalow (ca. 6 m x 3,70 m) mit Asbestplatten verkleidet, einer Garage (ca. 5 × 2,50 m) und einer Fundamentplatte (ehemals Schuppen, ca. 4 m x 2,50 m), alles abrissreif

Laut unverbindlicher Auskunft des Bauamtes wäre folgende Bebauung möglich:
-Abstand zur Straße mind. 5 - 6 m (erst danach Stellplätze)
-Abstand zum Wasser mind. 8 m
-ca. 160 - 180 m² Grundfläche für einen Bungalow
-ca. 140 m² Grundfläche für 1,5-geschossige Bauweise
-ca. 120 m² Grundfläche für eine 2-geschossige Stadtvilla

Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Alles zum Standort

Neu-Venedig in Berlin-Rahnsdorf präsentiert sich als ein exklusives und naturnahes Wohngebiet, das mit seiner einzigartigen Lage zwischen Müggelsee und Dämeritzsee eine unvergleichliche Lebensqualität bietet. Die harmonische Verbindung aus ruhiger, grüner Umgebung und einer hochwertigen Infrastruktur macht diese Stadtregion besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein sicheres und gesundes Umfeld legen. Die geringe Bevölkerungsdichte und die bewusste Begrenzung der Neubautätigkeit bewahren den idyllischen Charakter des Viertels und schaffen eine stabile Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien.

In Neu-Venedig erwartet Sie ein familienfreundliches Lebensgefühl, das durch die Nähe zur Natur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Wassergrundstücke mit privaten Bootsanlegern eröffnen zahlreiche Gelegenheiten für gemeinsame Aktivitäten im Freien, während die ruhige, waldreiche Umgebung für Sicherheit und Geborgenheit sorgt. Hier finden Familien den idealen Rückzugsort, der zugleich eine lebendige Gemeinschaft fördert und Raum für die Entfaltung der Kinder bietet.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von der Schule an den Püttbergen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, die eine liebevolle Betreuung und Förderung der Jüngsten gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Apotheken und das Ärztehaus Rahnsdorf bieten eine verlässliche medizinische Versorgung, die gerade für Familien mit Kindern von großer Bedeutung ist. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen in nur wenigen Gehminuten dazu ein, aktive Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum gemeinsamen Genießen einladen. Die Mobilität ist durch mehrere Buslinien, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, gut gewährleistet, sodass alle wichtigen Ziele bequem erreichbar bleiben.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich lebendiges Umfeld suchen, bietet Neu-Venedig den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensfreude zu einem Zuhause, das Generationen begeistert.

Objektnummer: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

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: 26068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

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