Berlin / Rahnsdorf

Erholung vor der Haustür – gemütliches Einfamilienhaus in Wald- und Wassernähe

Objektnummer: 26068023



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 765 m²

Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26068023
Wohnfläche	ca. 91 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1938

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	401.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie

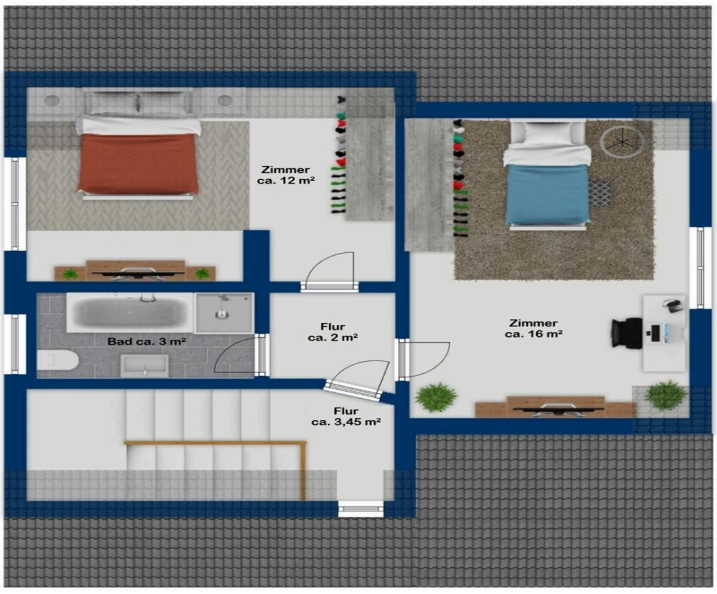


Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

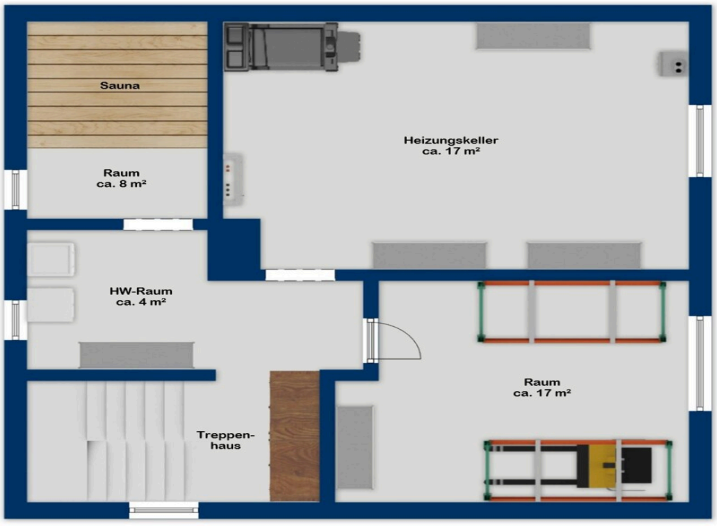
Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Rgeoodplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 befindet sich auf einem ca. 765 m² großen Grundstück und vereint historischen Charme mit bereits erfolgten Modernisierungen. Mit einer Wohnfläche von ca. 91 m², verteilt auf vier Zimmer, bietet die Immobilie sowohl Paaren als auch kleinen Familien ein behagliches Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses über wenige Stufen auf der Westseite empfängt Sie ein ansprechendes Treppenhaus, das durch ein kleines rundes Fenster einen besonderen architektonischen Akzent erhält. Von einem zentralen Flur aus sind alle Räume im Erdgeschoss bequem erreichbar. Die meisten Wohnbereiche sind mit Parkett ausgestattet und strahlen eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Schlafzimmer eignet sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit Südausrichtung. Hier sorgt ein nostalgischer Kachelofen für eine besonders wohnliche Stimmung. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Essecke und begeistert mit einem Gasherd – ein echtes Highlight für leidenschaftliche Hobbyköche. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

Über eine stilvoll geschwungene Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Dieses verfügt über zwei weitere Zimmer sowie das derzeitige Hauptbad mit Badewanne. Raffinierte Einbauschränke und zwei zusätzliche Dachkammern bieten viel Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Der Keller ist vom Erdgeschoss aus zugänglich und überzeugt mit einer Nutzfläche von ca. 52 m² bei einer Deckenhöhe von etwa 2,0 m. Neben einer Sauna aus früheren Zeiten stehen hier weitere Räume zur Verfügung, wie z. B. für die moderne Gasheizung (Baujahr 2022) sowie eine Werkstatt. Eine alte Grube mit einem Fassungsvermögen von ca. 5–7 m³ eröffnet zudem Potenzial zur Nutzung als Regenwasserspeicher.

In den 1990er Jahren wurden bereits einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter elektrisch programmierbare Rollläden im Erdgeschoss, die Erneuerung der Elektrik, neue Heizkörper sowie der Anschluss an das Abwassersystem. Dennoch besteht weiterer Modernisierungsbedarf, insbesondere in Bezug auf Fenster, Küche und Bäder, so dass Sie die Möglichkeit haben, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 10 m² große, überdachte Terrasse vor dem Haus, die zum Verweilen einlädt und Ihnen auch bei Regen geschützte Stunden im Freien ermöglicht. Von hier aus genießen Sie herrliche Sonnenuntergänge. Der großzügige

Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen sowie ideale Bedingungen für Hobbygärtner. Auch die nahegelegene Müggelheide, ein großes Waldstück, ermöglicht wunderbare Spaziergänge in der Natur.

Fazit:
Ein charmantes Haus mit Geschichte, solider Substanz und großem Potenzial – ideal für alle, die ein individuelles Zuhause mit Gestaltungsspielraum auf einem großzügigen Grundstück suchen.

Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Alles zum Standort

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 10.810 Einwohner (Stand März 2025).

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 27 km entfernt und in ca. 40 Minuten erreichbar.

Infrastruktur
Rahnsdorf bietet eine gute Grundversorgung:
Schulen: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner und Friedrichshagen
Kindertagesstätten: 8
Einkaufen: 4 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.

Objektnummer: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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: 26068023 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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