Rüdersdorf bei Berlin

Exklusive Doppelhaushälfte auf Wassergrundstück mit eigenem Hafen

Objektnummer: 26068064



KAUFPREIS: 1.175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190.52 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1276 m^2

Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26068064
Wohnfläche	ca. 190.52 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Garage

Kaufpreis	1.175.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	28.05.2034
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	13.72 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieses Hauses spürt man die Substanz, mit der hier gebaut wurde: massive Bauweise, Mansarddach, großzügig aufgeteilte ca. 191 Quadratmeter Wohnfläche. Die Räume öffnen sich fließend, jeder Bereich mit eigener Atmosphäre, getragen von durchgängig gefliesten Böden, die 2025 erneuert wurden und sich angenehm unter den Füßen anfühlen, nicht zuletzt dank der modernen Fußbodenheizung, gespeist von effizienter Erdwärme. Überall intelligente Technik auf neuestem Stand, gesteuert bequem per App., Licht, Klima, selbst die Bewässerung des weitläufigen Gartens mit seinem hochwertigen Metallzaun und dem elektrischen Einfahrtstor lässt sich smart regeln.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der Wohnbereich mit seinem imposanten Kamin. Hier trifft man sich, blickt durch den Wintergarten in den Garten hinaus, wo das Licht über die Terrasse mit ihrer Feldsteinwand streicht. Die Küche, eine NOBILIA-Einbauküche aus dem Jahr 2025, lässt keine Wünsche offen. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein frisch modernisiertes Duschbad, klar in der Linie und hochwertig in der Ausstattung.

Oben erwartet einen ein Rückzugsort mit Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Ankleidezimmer, von denen die beiden Hauptzimmer mit Klimaanlage ausgestattet sind. Der Balkon bietet einen Blick, der den Tag begleitet, und das Masterbad, 2025 modernisiert, überzeugt mit zeitgemäßem Design, durchdachter Beleuchtung und einer angenehmen Großzügigkeit. Im teilunterkellerten Untergeschoss ergänzt ein weiteres Bad das Raumangebot, direkt neben einer eigenen Sauna, ein Platz für entspannte Stunden nach einem langen Tag.

Das Grundstück ist eine Klasse für sich: 1.276 Quadratmeter direkt am Wasser, ein eigener Hafen ist auf dem Grundstück, der Garten reicht bis ans Ufer. Hier lässt sich das Leben draußen zelebrieren, sei es beim Frühstück auf der Terrasse, beim entspannten Nachmittag am Wasser oder beim abendlichen Grillen mit Freunden. Für Fahrzeuge gibt es gleich mehrere Möglichkeiten: Einzel- und Doppelgarage mit Werkstattraum, dazu ein Carport, alles durchdacht und hochwertig ausgeführt. Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet auch im Homeoffice, und auf dem Dachboden steht zusätzliche Abstellfläche bereit.

Dieses Zuhause vereint kraftvolle Architektur, zeitgemäße Technik und eine Lage, die Wasser und Natur unmittelbar erlebbar macht. Wer hier ankommt, spürt sofort das besondere Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Privatsphäre und Komfort, drinnen wie draußen.

Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Ausstattung und Details

- massive DHH mit Mansarddach
- 5 Zimmer auf ca. 191 m² Wohnfläche
- Wassergrundstück 1.276 m² mit eigenem Hafen
- teilunterkellert
- Wintergarten
- Terrasse mit Feldsteinwand
- Balkon
- moderne Einbauküche NOBILIA von 2025
- Erdwärme von 2025 mit Fußbodenheizung
- Fußböden komplett gefliest
- massiver Kamin
- Smartsteuerung per App (Licht etc.)
- Hauselektrik 2025 auf neuesten Stand gebracht
- Duschbad und Masterbad 2025 saniert
- Bad und Sauna im Kellergeschoss
- Schlaf- und Arbeitszimmer mit Klimaanlage
- Abstellfläche im Dachboden
- Abwasserhebewerk für die DHH
- Gardena-Gartenbewässerung mit Smartsteuerung
- Glasfaseranschluss
- Carport
- Einzelgarage
- Doppelgarage mit Werkstattraum
- hochwertiger Metallzaun mit elektrischem Einfahrtstor

Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Alles zum Standort

Rüdersdorf bei Berlin verbindet die Nähe zur Hauptstadt mit einem eigenständigen, gut angebundenen Standortprofil im Berliner Umland. Die Gemeinde profitiert von einer soliden Infrastruktur, kurzen Wegen in die Region und einer Lage, die insbesondere für anspruchsvolle Käufer interessant ist, die Wert auf Erreichbarkeit, Stabilität und ein ruhiges Umfeld mit urbaner Anbindung legen. Durch die gute Straßenanbindung über A 10 sowie B 1/B 5 ist Berlin komfortabel erreichbar, während der Standort zugleich von einer verlässlichen lokalen Nachfrage und einer gewachsenen Wohnumgebung geprägt ist.
Im direkten Umfeld zeigt sich ein angenehm gewachsenes Quartier mit einem authentischen, ruhigen Charakter und einer alltagsnahen Versorgung. Die Umgebung vermittelt ein zurückhaltend-elegantes Wohngefühl, das besonders jene anspricht, die Privatsphäre, kurze Wege und ein unaufdringliches, gepflegtes Umfeld schätzen. Zugleich unterstreichen die vorhandenen Verkehrsverbindungen mit Bus, Tram und Bahn die gute Einbindung in das regionale Netz: Die Bushaltestelle Rüdersdorf, Willi-Müller-Straße liegt nur etwa 5 Gehminuten entfernt, Rüdersdorf, Thälmannstraße erreicht man in rund 6 Minuten zu Fuß, und auch die Tramhaltestellen Museumspark, Torellplatz und Marktplatz sowie die Bahnstationen Obere Spitzkehre und Schachtofenbatterie sind bequem erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls schnell verfügbar.

Für den gehobenen Alltag bietet das Umfeld eine angenehm ausgewogene Mischung aus Versorgung, Genuss und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount sind in etwa 9 Gehminuten erreichbar, weitere Supermärkte wie Aldi und NORMA ergänzen das Angebot in komfortabler Nähe. Kulinarisch sorgen das Café Einkehr „Zum Bergmann“ in rund 3 Minuten zu Fuß sowie Restaurants wie Dang Long, Villa Toscana II und Chau Asiatisches Restaurant für eine stilvolle Auswahl im nahen Umfeld. Für entspannte Stunden im Freien laden der Museumspark Rüdersdorf und weitere Grün- und Freizeitflächen in nur wenigen Gehminuten ein; auch kulturelle und sportliche Angebote sind angenehm nah verortet. Im Bereich Gesundheit stehen mit der Linden-Apotheke in etwa 6 Gehminuten sowie weiteren Apotheken, Arztpraxen und der Immanuel Klinik Rüdersdorf eine solide medizinische Versorgung und gute Erreichbarkeit zur Verfügung. Familienfreundliche Bildungsangebote wie Kita Sperlingshausen sowie die Grund- und Oberschule Rüdersdorf und das Gymnasium Friedrich Anton von Heinitz sind ebenfalls gut eingebunden und unterstreichen die langfristige Attraktivität des Standorts.
Insgesamt präsentiert sich Rüdersdorf bei Berlin als Standort mit verlässlicher Substanz, guter Anbindung und einem angenehm zurückhaltenden Wohnumfeld, das für anspruchsvolle Käufer mit Fokus auf Ruhe, Alltagstauglichkeit und regionale Wertbeständigkeit besonders überzeugend ist.

Objektnummer: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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: 26068064 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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