Berlin / Rahnsdorf

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und sonniger Terrasse

Objektnummer: 26068068



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97.37 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 432 m^2

Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26068068
Wohnfläche	ca. 97.37 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	183.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Grundrisse





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: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1975 vereint gewachsenen Charakter mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Auf rund 97 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, einer vielseitigen Raumaufteilung und dem besonderen Charme einer Immobilie, die über Jahrzehnte ihren eigenen Charakter bewahrt hat.

Insgesamt vier Zimmer sowie ein zusätzliches Durchgangszimmer bieten Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte. Ob gemütliches Familienleben, ein persönlicher Rückzugsort oder Platz für individuelle Wohnideen hier lassen sich die eigenen Vorstellungen verwirklichen. Das Herzstück des Hauses bildet der einladende Wohnbereich mit Kamin, der besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt und zu entspannten Stunden einlädt.

Die angrenzende Küche überzeugt durch ihre praktische Anbindung an den Wohnbereich und die Terrasse. Mit rund 17 m² bietet diese einen schönen Platz für gemeinsame Mahlzeiten im Freien, sonnige Nachmittage oder gesellige Sommerabende. Der Garten auf dem etwa 432 m² großen Grundstück eröffnet zusätzlichen Freiraum für Erholung, Freizeit und kreative Gestaltungsideen. Ein praktisches Gartenhäuschen bietet Platz für Gartengeräte, Fahrräder und weitere Utensilien.

Drei Schlafzimmer schaffen vielseitig nutzbare Rückzugsorte für Familie, Gäste oder persönliche Bedürfnisse. Das Tageslichtbad präsentiert sich funktional und bietet zugleich die Gelegenheit, es im Zuge einer Modernisierung nach eigenen Wünschen zu gestalten. Ein Anbau mit Fußbodenheizung ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch in technischer Hinsicht verfügt die Immobilie über einige bereits vorhandene Ausstattungsmerkmale. Doppelverglaste Fenster tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2024 erneuerte Gastherme. Die letzte umfassendere Modernisierung erfolgte im Jahr 2004, sodass das Haus zugleich attraktive Möglichkeiten bietet, Ausstattung und Gestaltung an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Das Grundstück ist ideell mit dem Nachbargrundstück geteilt. Der zugehörige Gartenbereich ist dennoch klar getrennt und bietet Raum für eine individuelle Nutzung und Gestaltung.

Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Ausstattung und Details

- Grundstücksfläche ca. 432 m²
- Wohnfläche ca. 97 m²
- 4 Zimmer + 1 Durchgangszimmer
- ideele Teilung mit Nachbargrundstück
- Kamin
- Doppelverglasung
- Gastherme Baujahr 2024
- Anbau mit Fußbodenheizung
- Terrasse ca. 17 m²
- Gartenhäuschen

Objektnummer: 26068068 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Alles zum Standort

Berlin-Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick besticht durch seine idyllische, naturnahe Lage, die von einer harmonischen Verbindung aus Wasserlandschaften und grünen Flächen geprägt ist. Diese ruhige Wohngegend mit überwiegend Einfamilienhäusern und Villen bietet eine besonders sichere und familienfreundliche Atmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur mit Anbindung an S-Bahn und Bus sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Leben in der Hauptstadt.

In Rahnsdorf finden Familien ein besonders behagliches Umfeld, das durch seine naturnahe Ruhe und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten am Wasser oder in den weitläufigen Grünanlagen ein und fördert so ein gesundes, aktives Familienleben. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Gemeinschaft und Geborgenheit, das gerade für Kinder und Eltern gleichermaßen wertvoll ist.

Die Bildungslandschaft in unmittelbarer Nähe überzeugt mit mehreren Kindertagesstätten wie der FiPP Kita Rahnsdorfer Spatzen, die in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie der Schule an den Püttbergen, die ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt. Diese Einrichtungen bieten eine hervorragende Grundlage für die frühkindliche und schulische Entwicklung der Kinder. Die medizinische Versorgung ist durch das Ärztehaus Rahnsdorf und nahegelegene Apotheken wie die Rosen-Apotheke Berlin gewährleistet, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in fußläufiger Nähe zur Verfügung. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit charmanten Cafés und Restaurants, darunter das gemütliche Café Gerch und der Seepalast, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und zum entspannten Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien und die Tramstation Rahnsdorf/Waldschänke, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, sehr komfortabel. Auch die S-Bahnstation Rahnsdorf ist in rund 22 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Berliner Stadtzentrum. So profitieren Familien von einer perfekten Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Mobilität.

Diese Lage in Berlin-Rahnsdorf bietet Familien eine einzigartige Kombination aus Sicherheit, hochwertiger Infrastruktur und naturnahem Lebensstil – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine harmonische Gemeinschaft genießen können. Hier findet Ihre Familie den idealen Rückzugsort, der Geborgenheit und Lebensqualität vereint.

Objektnummer: 26068068 - 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: 26068068 - 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