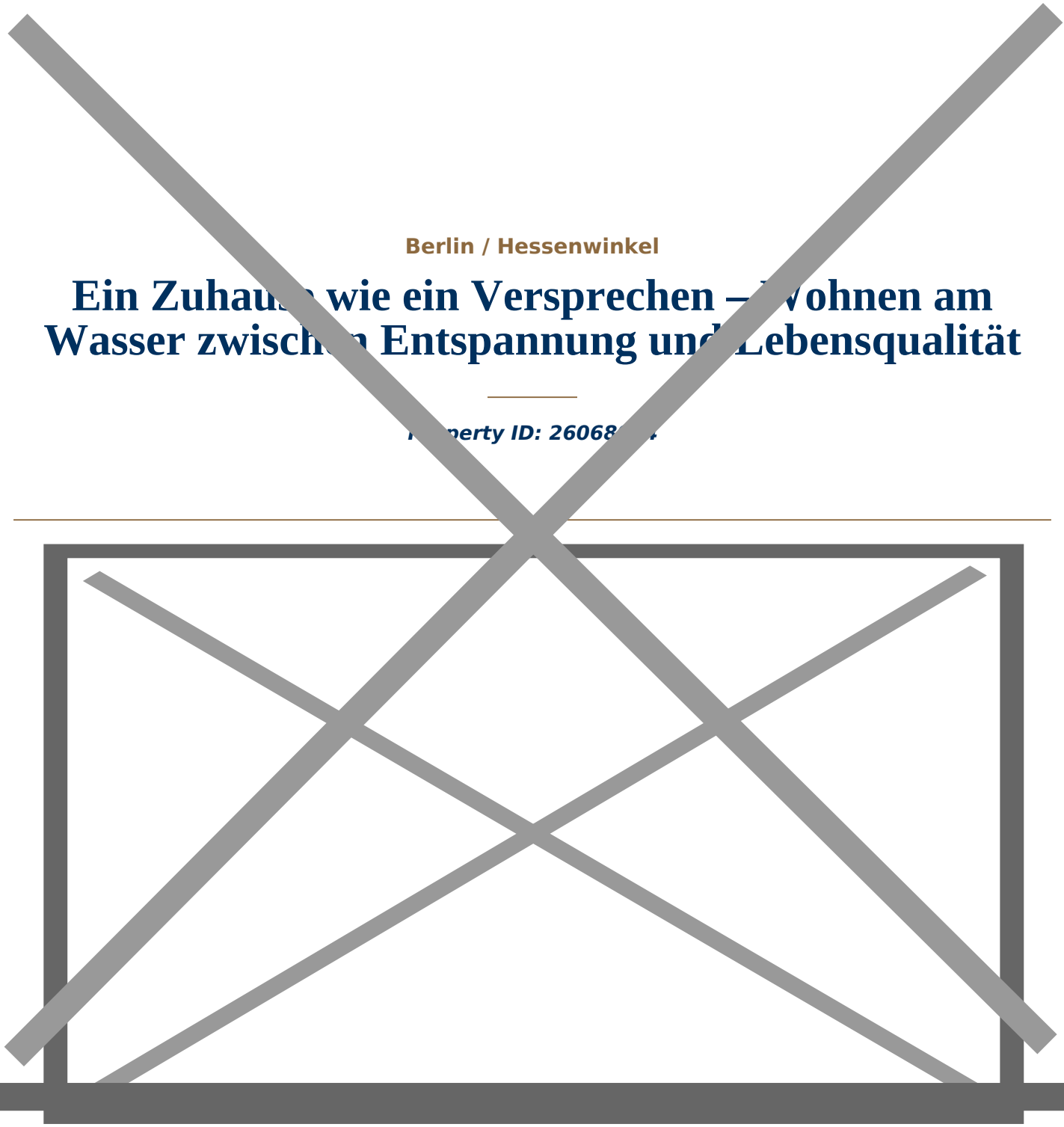
Berlin / Hessenwinkel

Ein Zuhause wie ein Versprechen – Wohnen am Wasser zwischen Entspannung und Lebensqualität

Property ID: 26068[illegible]



RENT PRICE: 2.650 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 133 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

At a glance

Property ID	260680[illegible]	Rent price	2.650 EUR
Living Space	ca. 133 m²	Additional costs	475 EUR
Floor	2	Type	Apartment
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 70 EUR (Rent)		

Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

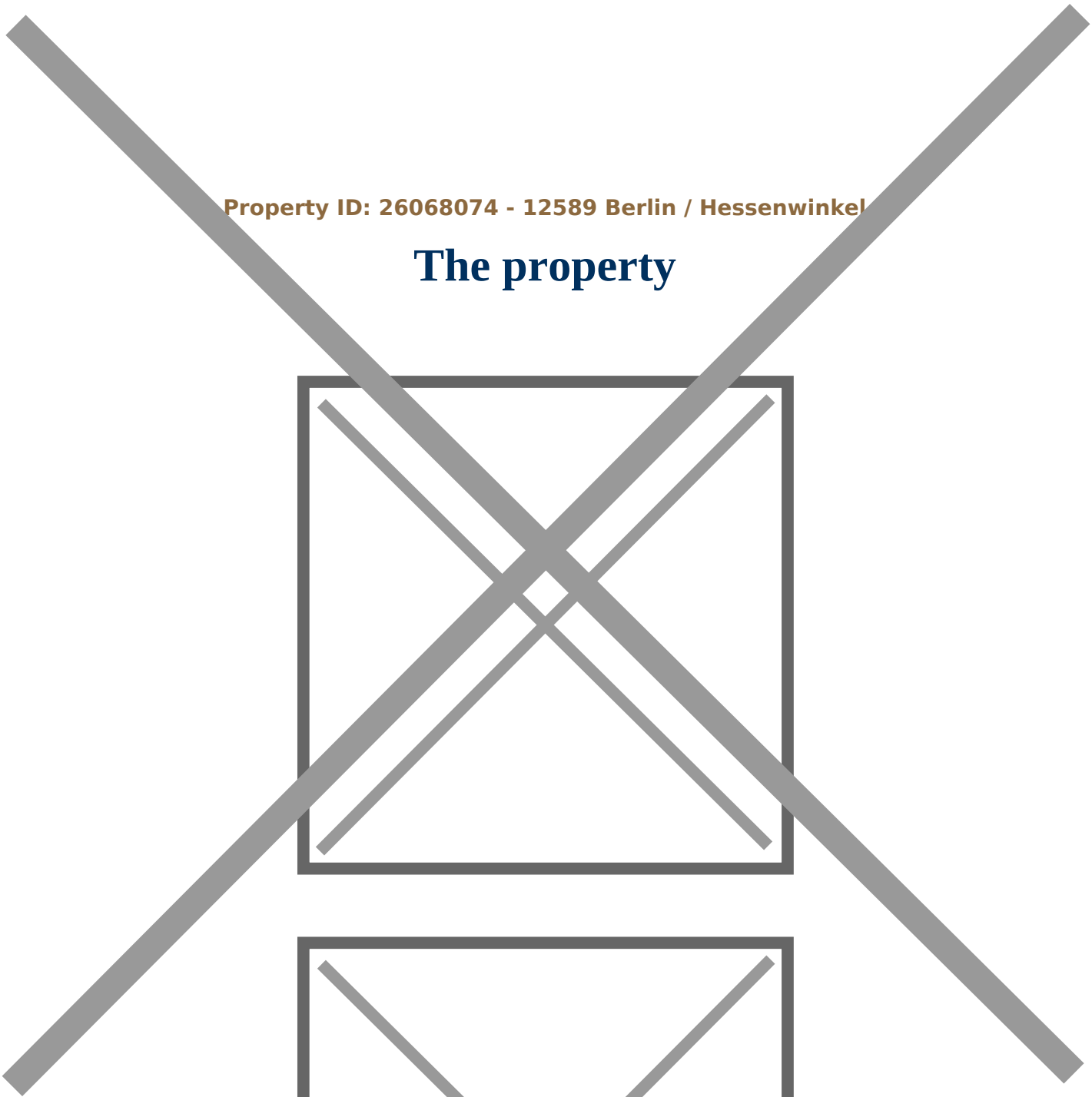
Energy Data

Type of heating	Underfl[illegible]heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.03.2036
Power Source	Gas

Energy Ce[illegible]cate	Energy consumption certificate
Final[illegible]ergy co[illegible]mption	83 kWh/m²a
[illegible]ergy efficiency class	C
[illegible]ear of construction [illegible]rding to energy ce[illegible]ate	2014

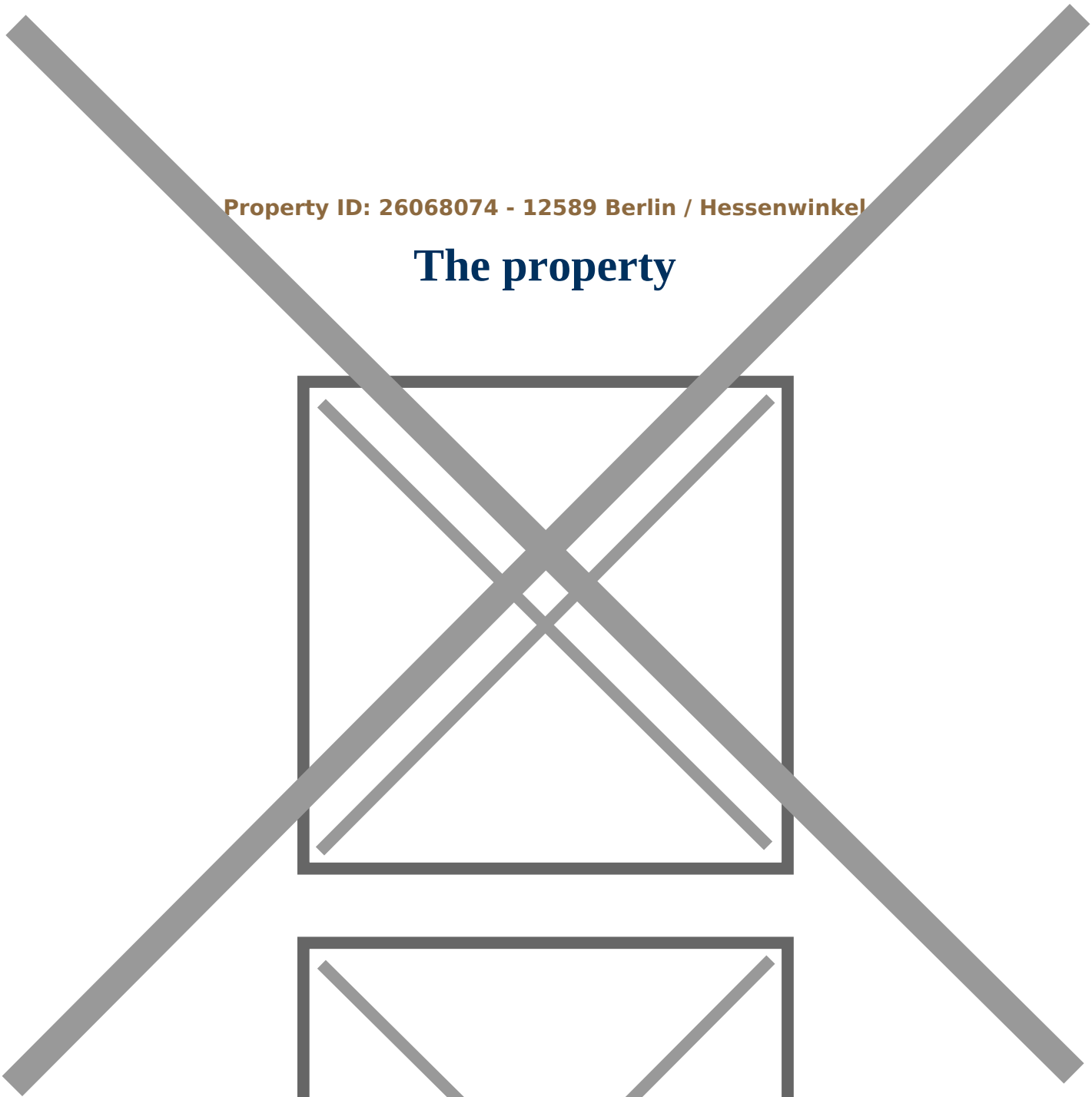
Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



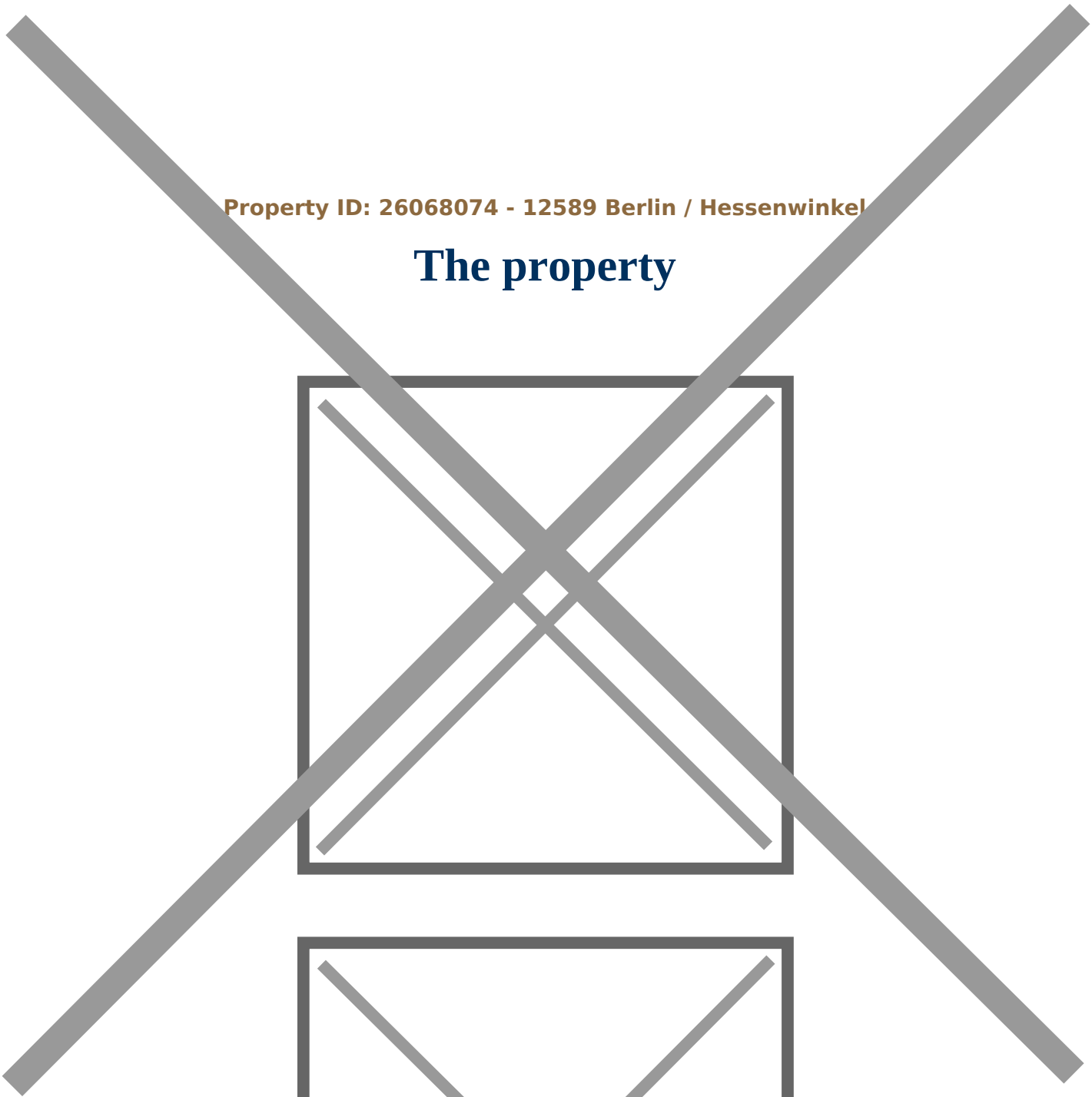
Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



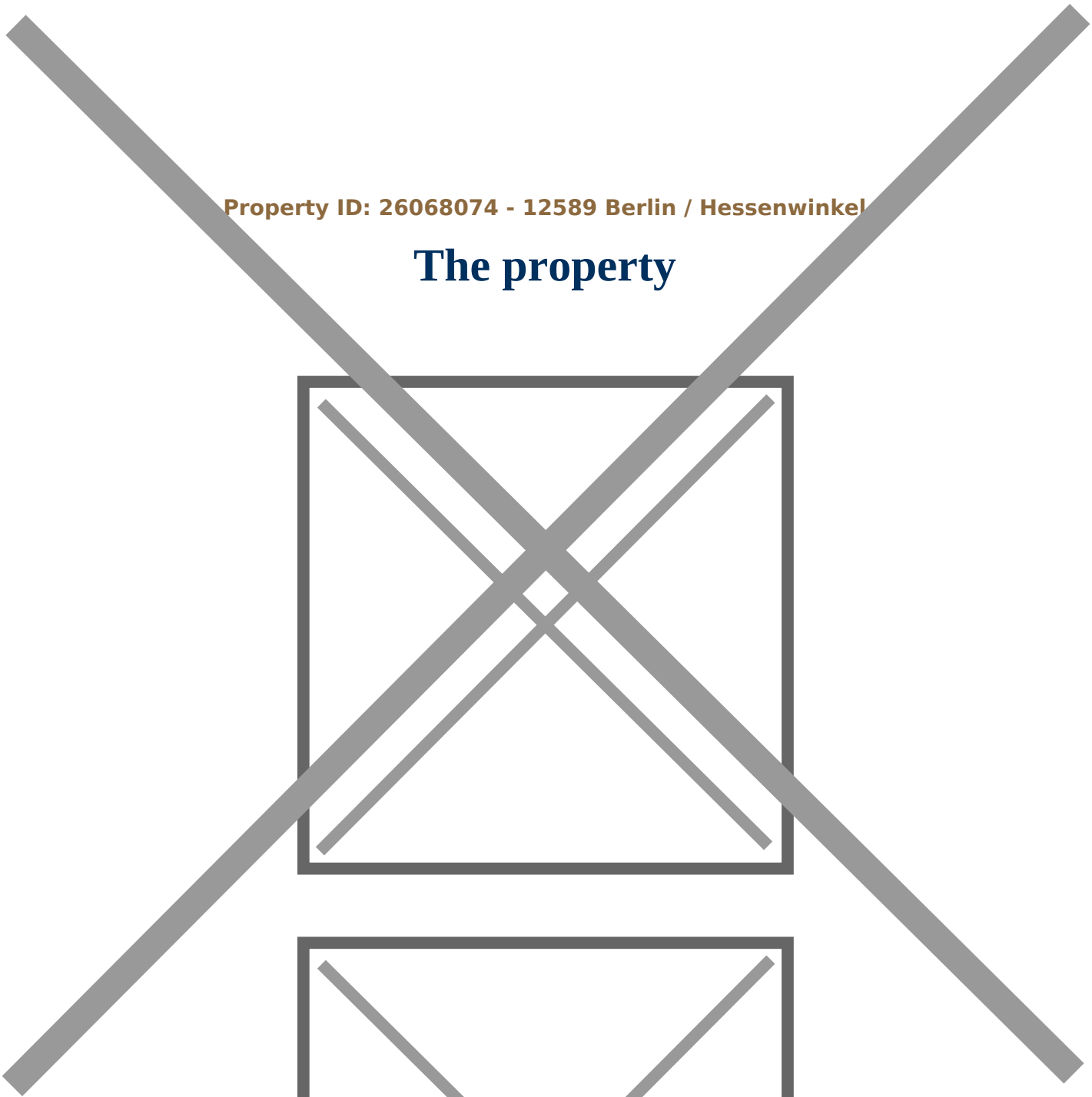
Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



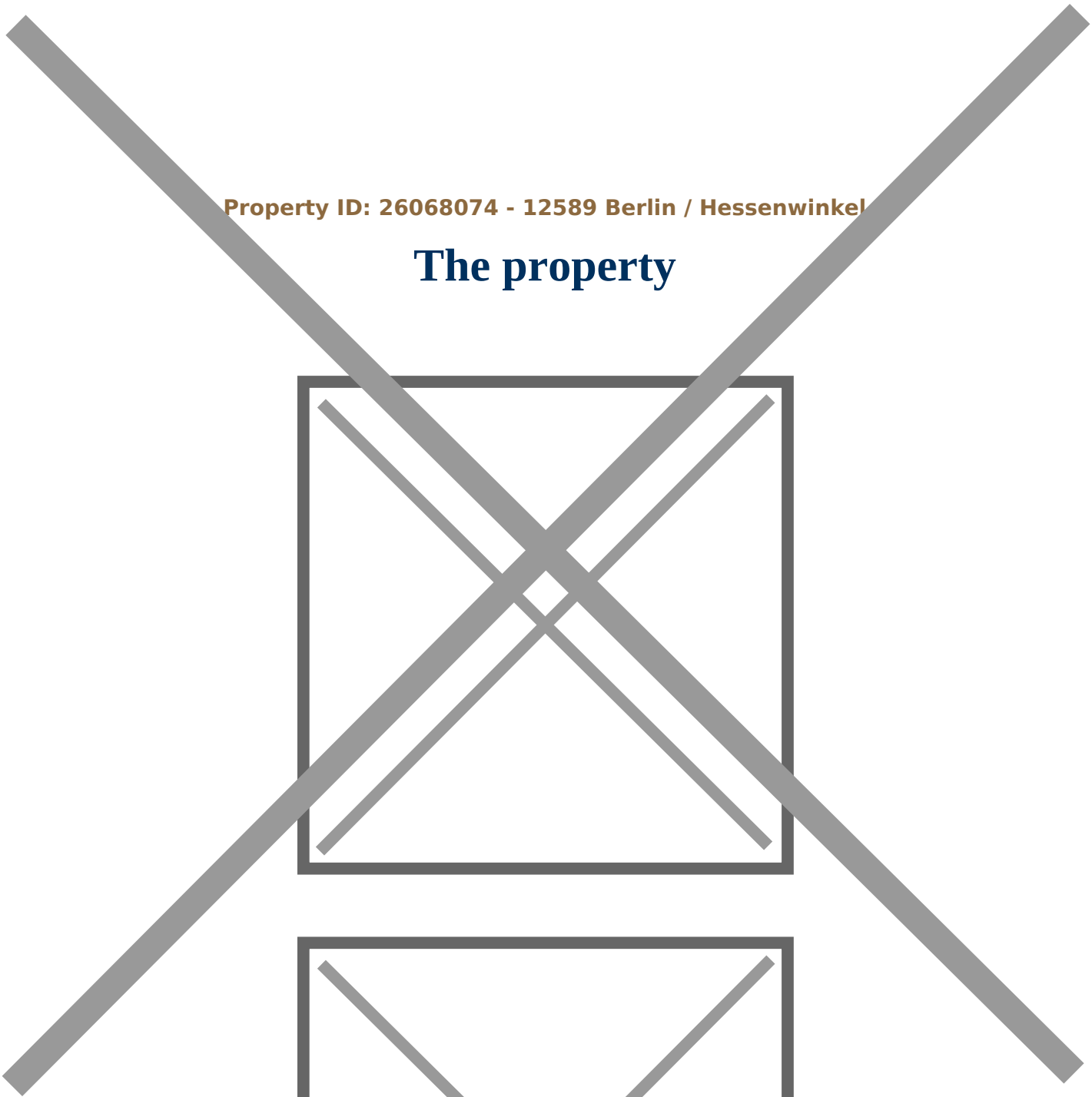
Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



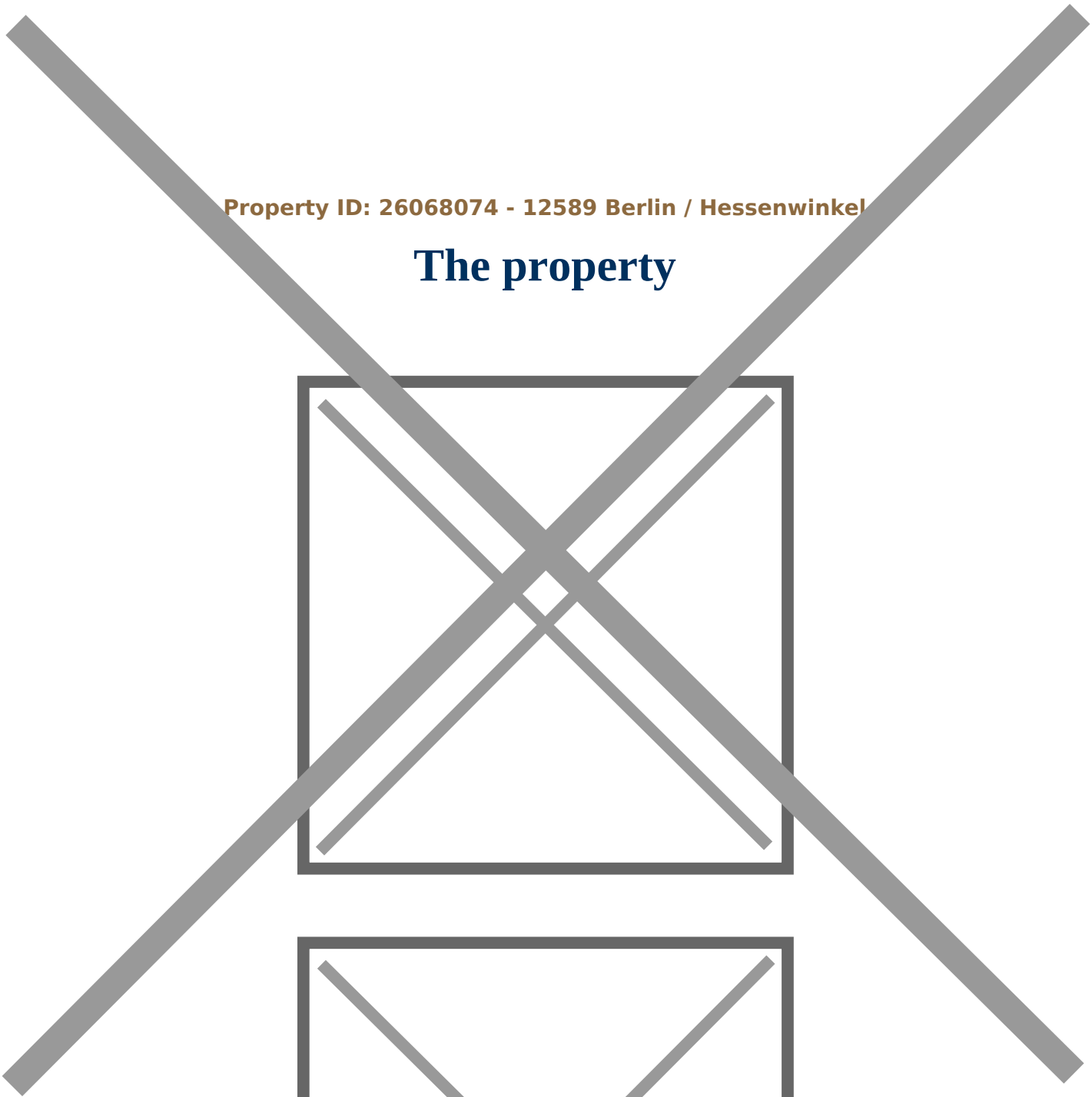
Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



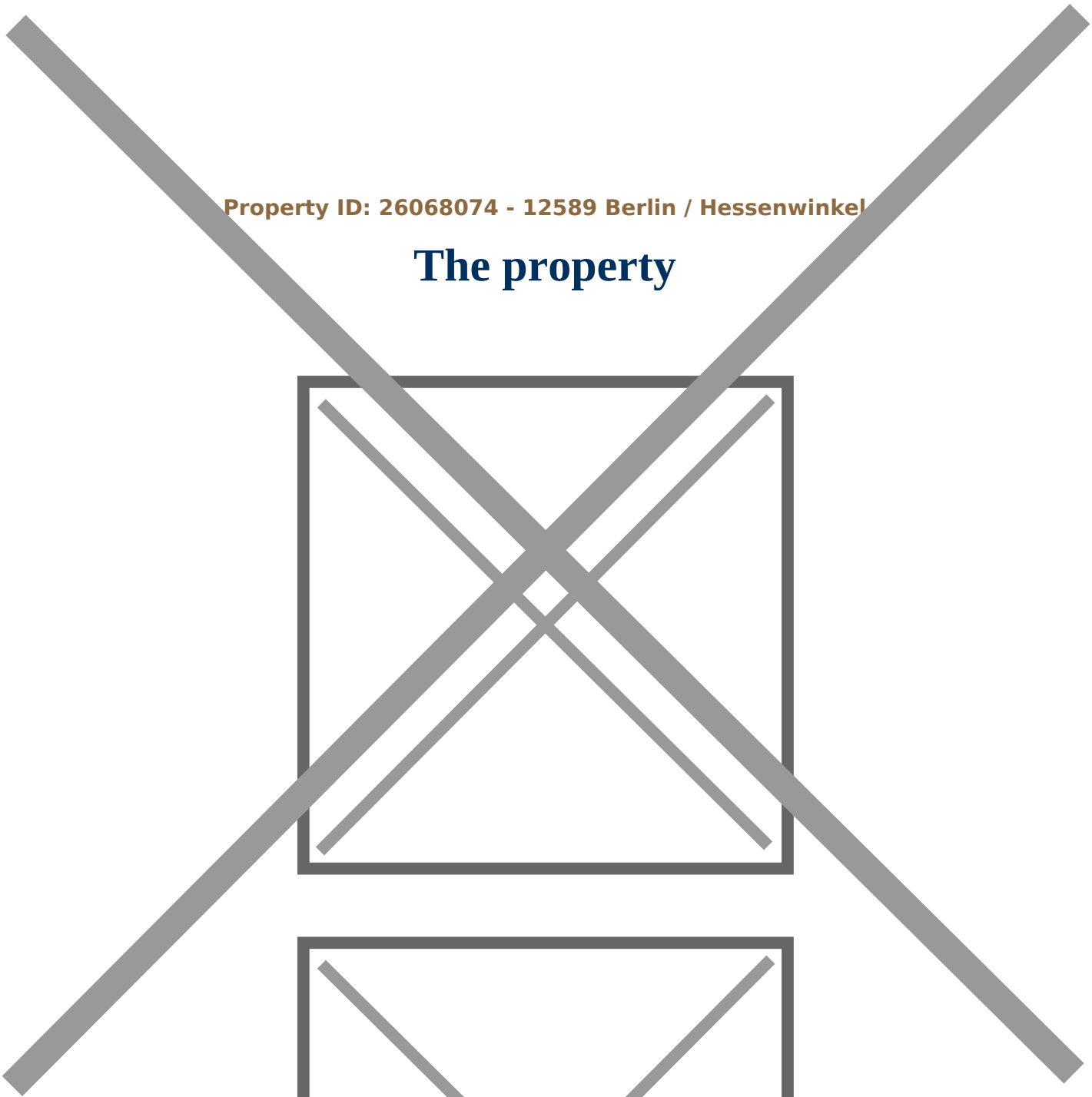
Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



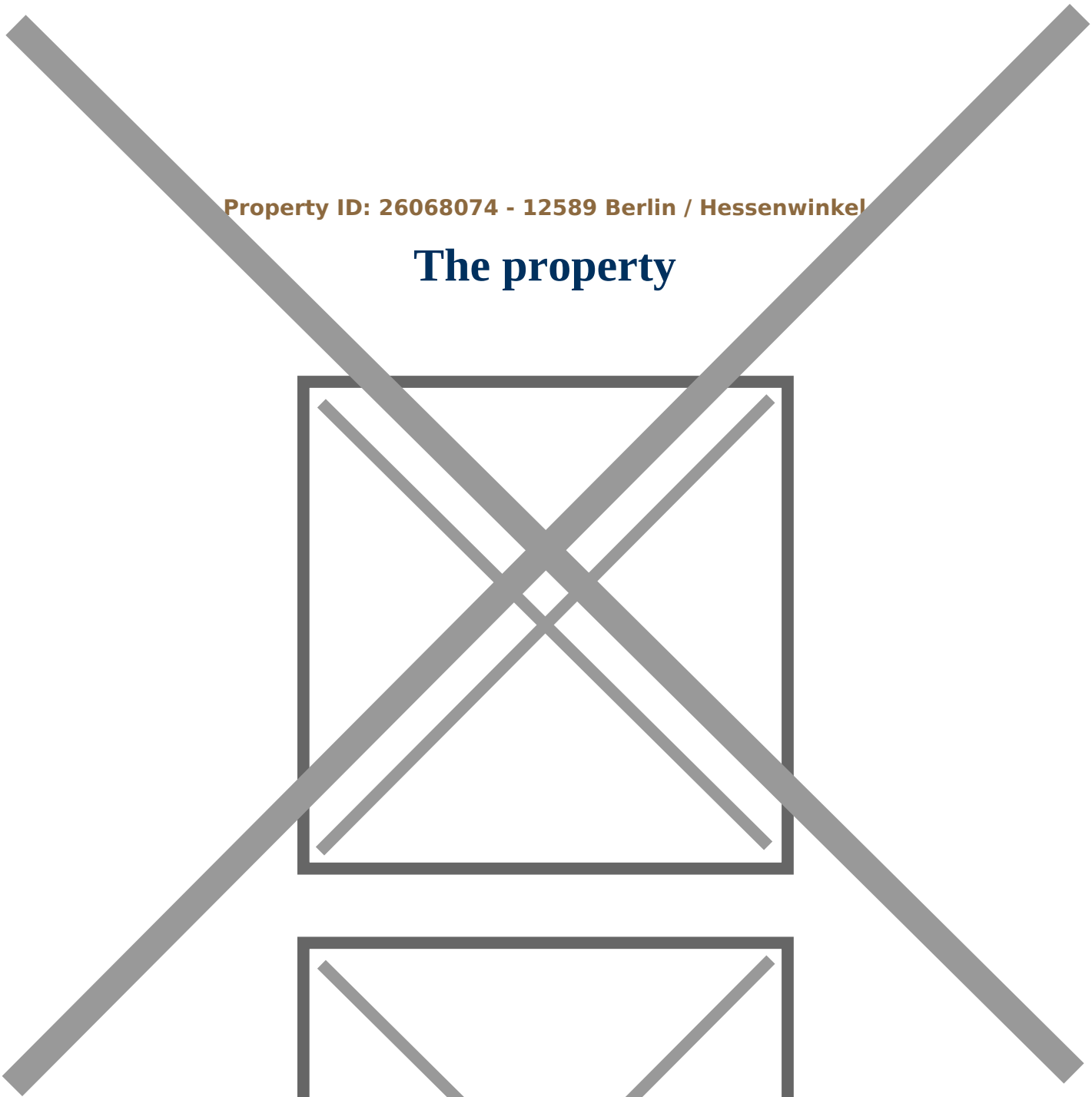
Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



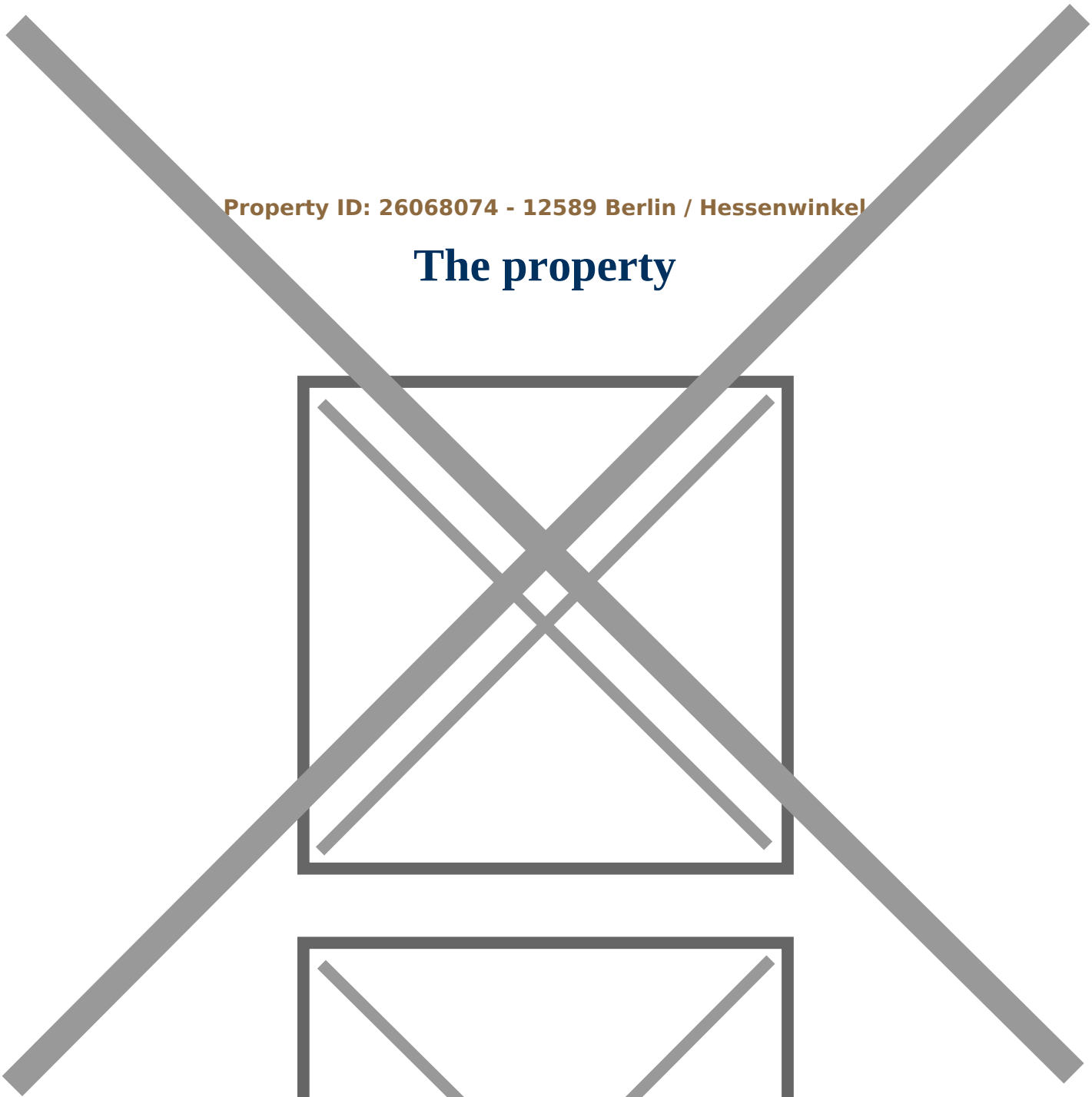
Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

The property



Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

A first impression

Es gibt Orte, die mehr sind als nur ein Zuhause. Orte, die berühren, entschleunigen und jeden Tag ein kleines Stück Urlaub schenken. Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint all das – eingebettet auf einer idyllischen Insel zwischen dem alten Spreearm und der Müggelspree, umgeben von Natur, Wasser und Weite.

Auf einem großzügigen, ca. 2.834 m² großen Grundstück enstand im Jahr 2016 eine exklusive Wohnanlage mit nur zehn Einheiten – ein Ort der Privatsphäre, der Entspannung und des gehobenen Wohnens.

Schon beim Betreten der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre: Eine großzügige Diele mit maßgefertigtem Einbauschrank empfängt Sie stilvoll und bietet zugleich praktischen Stauraum. Von hier aus entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, der auf ca. 100 m² Wohnfläche Eleganz und Funktionalität harmonisch vereint.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer lädt mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Bidet zu entspannten Wohlfühlmomenten ein, während ein modernes Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein separater Abstellraum sorgt für Ordnung und Übersicht im Alltag und bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner.

Der offene Essbereich bietet Raum für gemütliches Beisammensein und gemeinsames Essen. Er geht fließend in die exklusive Küche der Marke Schüller über. Mit edlen Glasfronten, modernster Technik, Induktionskochfeld, Dampfgarer und Weinkühlschrank, wird Kochen hier zum Erlebnis – nicht zuletzt dank des unvergleichlichen Blicks auf die Müggelspree, der jede Zubereitung mit einer besonderen Leichtigkeit begleitet.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 30 m² bildet das kommunikative Zentrum des Zuhauses. Bodentiefe Fenster öffnen den Raum zur Natur und geben den Blick frei auf den alten Spreearm und das gegenüberliegende Naturschutzgebiet – ein Panorama, das sich mit den Jahreszeiten verändert und niemals an Reiz verliert.

Der teilüberdachte, ca. 24 m² große Balkon mit Markise wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz: Ob sonniger Morgenkaffee oder ein Glas Wein am Abend – hier genießen Sie die Nähe zum Wasser bei jedem Wetter.

Ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon und herrlichem Wasserblick eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Das Schlafzimmer überzeugt mit Geborgenheit und einer begehrten begehbaren Ankleide. Ein zusätzlicher, ca. 6 m² großer Balkon eröffnet

auch hier einen traumhaften Blick auf die Müggelspree – ein perfekter Ort, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zahlreiche Extras:
- barrierefreier Zugang
- für 70,- Euro im Monat steht ein Außenstellplatz mit beheizter Zufahrt zur Verfügung,
- eine Garage im Haus, welche mit einer Wallbox ausgestattet ist und einen Kostellraum, kann optional für 150,- Euro monatlich angemietet werden,
- für gemeinsame Momente im Freien lädt die liebevoll gestaltete „Sonnenterrasse“ direkt am Wasser ein,
- die hauseigene Slipanlage ermöglicht es Ihnen zudem, kleinere Boote bequem zu Wasser zu lassen – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Wassersportfreunde

Auch energetisch überzeugt die Immobilie mit durchdachter Technik: Eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, eine moderne Belüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima, Raffstores auf der Südseite sowie eine Kalksandsteinanlage sorgen für Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Ein besonderes Schmuckstück in einzigartiger Lage – für Menschen, die das Besondere suchen und das Leben am Wasser lieben.

Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Details of amenities

- exklusive Wasserlage auf einer idyllischen Halbinsel zwischen dem Spreearm und Müggelspree
- hochwertige Wohnanlage mit neun Einheiten (Baujahr 2016)
- barrierefreier Zugang
- großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss, bequem per Aufzug erreichbar
- bodentiefe Fenster in allen Wohnräumen mit raumhaften Wasserblicken
- ca. 30 m² großes Wohnzimmer mit Blick ins Naturschutzgebiet
- hochwertige Einbauküche (Marke Schüller) mit Glasfronten, Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dampfgarer & Weinkühlschrank
- modernes Badezimmer mit Wanne, ebenerdiger Dusche & Bidet
- zusätzliches Gäste-WC und praktischer Abstellraum mit Platz für Waschmaschine & Trockner
- Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide und eigenem Balkon (ca. 6 m²)
- großzügiger, teilüberdachter Balkon (ca. 24 m²) mit Markise und Wasserblick
- weiteres Zimmer ideal als Arbeits- oder Gästezimmer mit Balkonzugang
- Außenstellplatz mit beheizter Zufahrt (70,- Euro Monatsmiete)
- optional anmietbare Garage mit Wallbox und Abstellraum im Haus (100,- Euro Monatsmiete)
- hauseigene Slipanlage für kleine Boote
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- moderne Lüftungsanlage für angenehmes Raumklima
- Raffstores auf der Südseite sowie Kalkschutzanlage
- Befristeter 5-Jahres-Indexmietvertrag mit Verlängerungsoption
- sofort bezugsfertig

Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rahnsdorf-Hessenwinkel auf einer idyllischen kleinen Halbinsel, die von Wasserläufen wie der Spree, alten Spreearmen und der Nähe zum Dämeritzsee umgeben ist. Über die historische Triglawbrücke ist die Insel mit dem nördlichen Wohngebiet verbunden, sodass sich Entspannung und Natur hervorragend mit guter Erreichbarkeit verbinden lassen. Die Umgebung besticht durch viel Grün, Wasserflächen und eine insgesamt sehr angenehme Wohnatmosphäre. Prägend sind vor allem Einfamilienhäuser und kleinere Villen, die dem Viertel ein charmantes, naturnahes Flair verleihen. Familien profitieren von der Nähe zu Einrichtungen wie der Kita „Inselzwerge“ oder einem Bootsverleih, welcher mit einem kleinen Imbiss als Nahversorger bzw. für Freizeit und Gastronomie eine praktische Ergänzung darstellt. Nur einen kleinen Spaziergang entfernt, lädt das Café Klein Schwalbenberg zu entspannten Kaffeepausen im Grünen ein – mit hausgemachten Kuchen, Eis und fantastischen Kaffeespezialitäten.

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 11.138 Einwohner.

Lage und Verkehrsanbindung

Rahnsdorf ist hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz von 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 30 km entfernt und in ca. 40 Minuten erreichbar.

Infrastruktur

Rahnsdorf bietet eine gute Grundversorgung:
Schulen: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner und Friedrichshagen
Kindertagesstätten: 9
Einkaufen: 5 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 rund 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.

Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Property ID: 26068074 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Grätenstein

Bölschestraße 106/108, 12587 Berlin
Tel. +49 30 - 65 68 [illegible]5000
E-Mail: [illegible]ow.koepenick@von-poll.com

[illegible] the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com