Berlin

Architektur zum Verlieben: Holz, Licht und Wasser – außergewöhnliche Maisonette in schöner Insellage

Objektnummer: 26068076WE6



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

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

Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26068076WE6
Wohnfläche	ca. 120 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

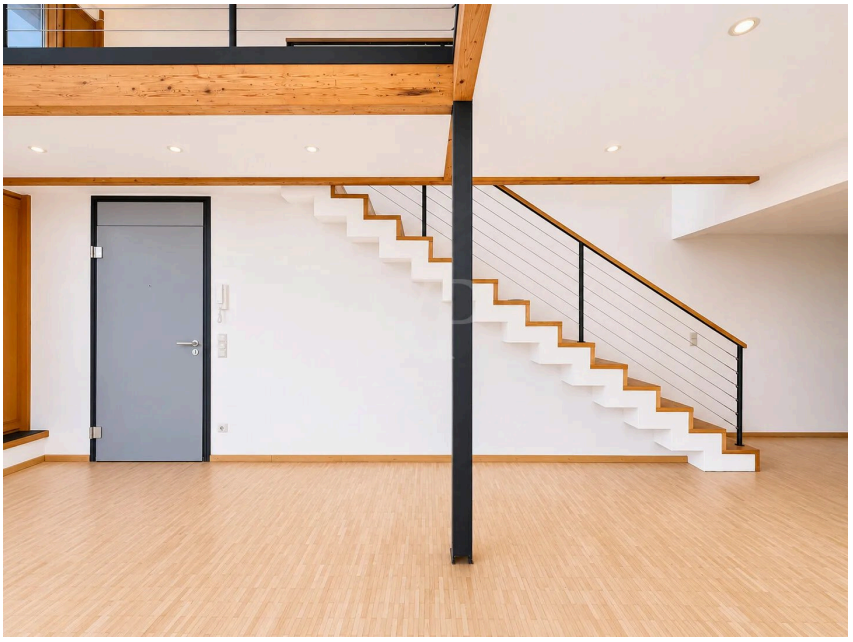
Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.11.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

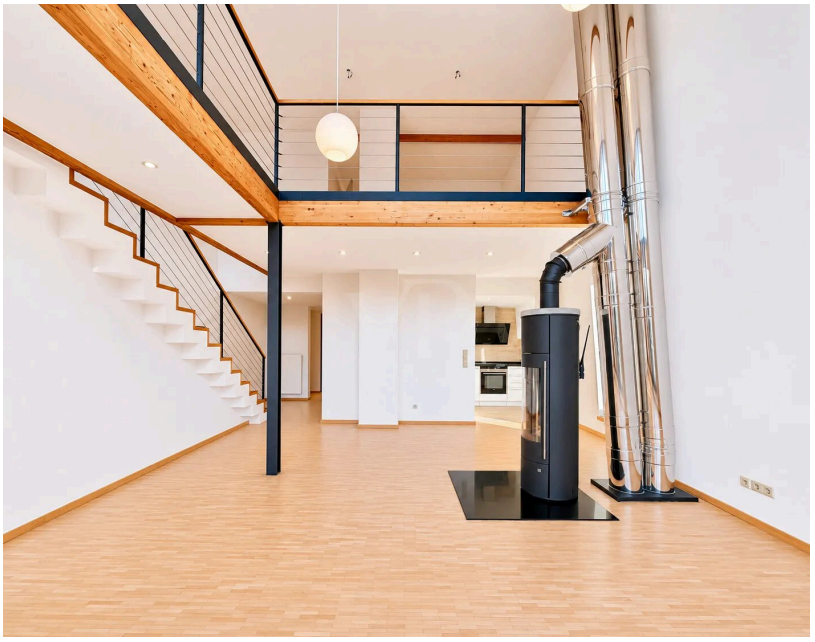
Die Immobilie





Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Die Immobilie

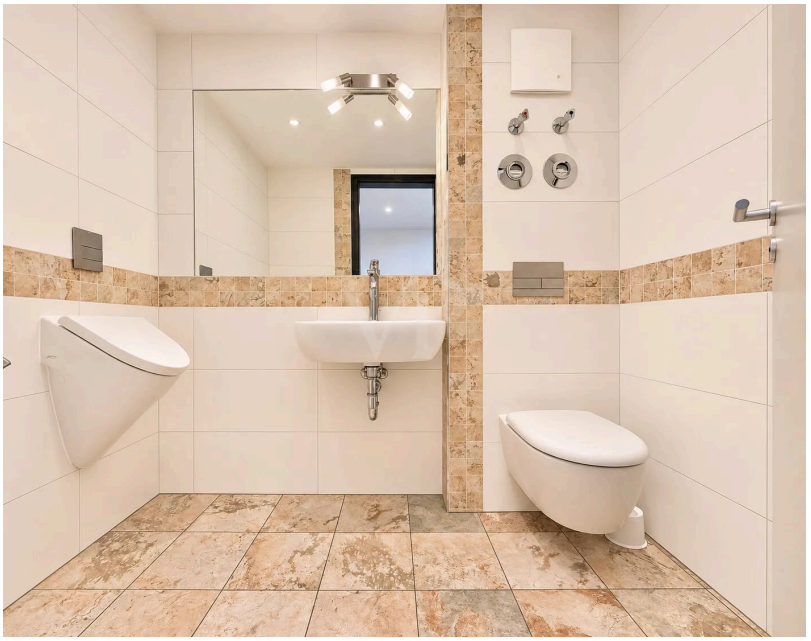




Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien, die schon beim ersten Betreten begeistern und die durch ihre Architektur, ihre besondere Atmosphäre und ihre einzigartige Lage in Erinnerung bleiben. Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung gehört zweifellos dazu. In idyllischer Insellage, an einem alten Spreearm und umgeben von viel Grün, erwartet Sie ein Wohnrefugium, das Individualität, hochwertige Ausstattung und naturnahes Wohnen auf besondere Weise miteinander verbindet.

Das architektonisch anspruchsvolle Gebäude mit nur acht Wohneinheiten wurde individuell entworfen und besticht durch das harmonische Zusammenspiel von Holz und Stein. Natürliche Materialien, großzügige Fensterflächen und eine offene Raumgestaltung verleihen diesem Zuhause seinen unverwechselbaren Charakter. Wer Holz und außergewöhnliche Architektur liebt, wird sich hier sofort wohlfühlen.

Auf ca. 121 m² Wohnfläche, verteilt über das zweite und dritte Obergeschoss, entfaltet sich ein Wohnkonzept, das mit Großzügigkeit, Licht und einer besonderen Raumwirkung begeistert. Die im Jahr 2016 modernisierte Wohnung präsentiert sich mit einer geschmackvollen, hochwertigen Ausstattung. Überwiegend bodentiefe Holzfenster mit Isolierverglasung, schönes Stäbchenparkett und moderne Fliesen in den Bädern unterstreichen den stilvollen Gesamteindruck.

Bereits beim Betreten eröffnet sich der beeindruckende Wohn- und Essbereich. Das Herzstück bildet die außergewöhnliche, über zwei Etagen reichende Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht durchflutet und den Blick ins Grüne freigibt. Ein gemütlicher Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Dem Wohnbereich vorgelagert befindet sich eine ca. 24 m² große Holzterrasse, die sich elegant um die Gebäudeecke zieht. Hier lassen sich bereits die ersten Sonnenstrahlen des Morgens genießen. Ob beim Frühstück, mit einem guten Buch oder einem Glas Wein am Abend – der idyllische Blick in die grüne Umgebung lässt den Alltag schnell vergessen.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit Induktionskochfeld, Kühl- und Gefrierkombination sowie einer edlen Natursteinarbeitsplatte. Auf dieser Wohnebene befinden sich außerdem zwei weitere Zimmer, die sich wunderbar als Schlaf- oder Kinderzimmer eignen sowie ein modernes Gäste-WC mit Stellmöglichkeit für eine Waschmaschine.

Eine geschmackvoll gestaltete Treppe führt hinauf in das offene Dachgeschoss, wo sich die außergewöhnliche Architektur auf eindrucksvolle Weise fortsetzt. Der

großzügige Luftraum mit Blick hinunter in den Wohnbereich schafft eine faszinierende Verbindung zwischen beiden Ebenen und vermittelt ein ganz besonderes Gefühl von Weite. Hier bietet sich ein zusätzlicher Bereich an, der sich ideal als Homeoffice oder Gästebereich nutzen lässt. Das modernisierte Masterbad mit komfortabler Dusche und zwei Waschplätzen ergänzen diese Ebene.

Auch außerhalb der eigenen vier Wände setzt sich das besondere Wohngefühl fort. Das großzügige Grundstück mit weitläufiger Wiesenfläche und altem Baumbestand bietet viel Raum zum Entspannen. Ein besonders schöner Platz befindet sich unmittelbar am Wasser: Ein gemütlicher Sitzbereich und ein Steg laden dazu ein, die Füße ins Wasser und die Seele baumeln zu lassen. An warmen Sommertagen verspricht ein erfrischendes Bad im Spreearm herrliche Abkühlung.

Die unmittelbare Nähe zum Wald und das Wasser direkt vor der Haustür machen diesen Ort zu etwas ganz Besonderem. Hier verbinden sich naturnahes Leben und außergewöhnlicher Wohnkomfort zu einer Lebensqualität, die man nicht jeden Tag findet.

Eine Wohnung für Menschen, die das Besondere suchen, Individualität schätzen und sich ein Zuhause wünschen, das weit mehr ist als nur vier Wände.

Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Ausstattung und Details

- Insellage direkt am alten Spreearm
- Architektenhaus mit nur 8 Wohneinheiten
- Maisonettewohnung im 2. und 3. Obergeschoss
- ca. 120 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 3 Zimmer mit großzügiger, offener Raumgestaltung
- beeindruckender Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront
- Luftraum im 3. Obergeschoss mit Galerie und Blick in den Wohnbereich
- harmonisches Zusammenspiel natürlicher Materialien wie Holz und Stein
- ca. 24 m² große Holzterrasse
- gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
- hochwertiges Stäbchenparkett
- überwiegend bodentiefe Holzfenster mit Isolierverglasung
- elektrische Rollläden
- Modernisierung der Wohnung im Jahr 2016
- hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld, Kühl-/Gefrierkombination und Natursteinarbeitsplatte
- modernisiertes Masterbad im 3. OG mit Dusche
- modernisiertes Gäste-WC im 2. OG mit Waschmaschinenstellplatz
- offener Galeriebereich ideal als Homeoffice
- zusätzlicher Abstellraum im Kellergeschoss
- Gemütlicher Sitzbereich unmittelbar am Wasser
- kleiner Spielplatz
- Steg mit Badeleiter

Objektnummer: 26068076WE6 - 12589 Berlin

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rahnsdorf-Hessenwinkel auf einer idyllischen kleinen Insel, 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 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 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 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: 26068076WE6 - 12589 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: 26068076WE6 - 12589 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