Berlin / Neu Venedig

Erholungsoase am Wasser: Ihr perfektes Ferienhaus am Wasser

Número de propiedad: 24068004

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 60 m^2 • **HABITACIONES:** 2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO :** 609 m^2

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

De un vistazo

Número de propiedad	24068004
Superficie habitable	ca. 60 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Casa de vacaciones
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 25 m²
Características	Terraza, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	ELEKTRO
Certificado energético válido hasta	08.02.2034
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	120.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

La propiedad

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

La propiedad

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

La propiedad

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

La propiedad

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

La propiedad

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

La propiedad

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Una primera impresión

Auf diesem traumhaften Wassergrundstück wurde im Jahr 1997 ein Bungalow in massiver Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² errichtet. Das Gebäude verfügt über ein gemütliches Wohn- und Schlafzimmer, eine geräumige Küche, ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche und einer großen teilüberdachten Terrasse, die Sie zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für gemütliche Wochenenden oder entspannte Ferientage. Beheizt wird das kleine Anwesen über eine Nachtspeicherheizung, elektrische Heizkörper und einen Kamin. Alle Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet. Die Eigentümer haben zur Flächenoptimierung Änderungen am Grundriss vorgenommen. Das teilerschlossene Grundstück (Elektrik, Abwassergrube, Trinkwasserbrunnen) erstreckt sich über eine großzügige Fläche von ca. 609 m², welche direkt an das ruhige Ufer des Kanals grenzt und verspricht somit ein unvergleichliches Freizeiterlebnis. Eine große Einfahrt ermöglicht eine komfortable Zufahrt auf das Grundstück und ein Carport als auch zwei Freiplätze bieten Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge. Ein kleiner Schuppen bietet Platz für Dies und Das. Das Highlight dieses Angebots ist zweifellos die direkte Wasserlage mit eigenem Hafen. Tauchen Sie ein in die Welt des Wassersports, entspannen Sie sich bei Bootsausflügen oder genießen Sie einfach die beruhigende Wirkung des Wassers vor Ihrer Haustür. Der Bootsliegeplatz bietet mit seinen Maßen ca. 9 m Länge und ca. 3,5 m Breite Platz für Ihr eigenes Boot und ermöglicht einen bequemen Zugang zu den nahegelegenen Gewässern. Ein Aufsatzpool (Durchmesser ca. 4 m) sorgt für zusätzlichen Badespaß im Sommer. Die Umgebung des Grundstücks lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, sei es Angeln, Wassersport oder gemütliche Spaziergänge entlang des Kanals, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Dieses exklusive Freizeitgrundstück ist eine einzigartige Gelegenheit für all diejenigen, die ihren Traum von purer Erholung am Wasser verwirklichen möchten. Lassen Sie sich von dieser einmaligen Kombination aus Komfort und Natur begeistern. Besichtigen Sie dieses charmante Domizil und lassen Sie sich von seinen Vorzügen überzeugen. Hier finden Sie Ruhe und Erholung in einer schönen Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin für eine Besichtigung!

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Terrasse
- Kamin
- Überwachungskamera
- Aufsatzpool
- Bootshafen
- Carport und zwei Freiplätze

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Todo sobre la ubicación

Geografie: Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf. In Rahnsdorf gibt es mehrere kleine Villenkolonien sowie idyllische Einfamilienhaussiedlungen. Touristen besuchen Rahnsdorf vor allem wegen des Müggelsees. Aktuell hat Rahnsdorf ca. 9.856 Einwohner. Lage / Verkehr: Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe an der Bahnstrecke Berlin-Frankfurt/Oder und Berlin-Potsdam, zum einen Rahnsdorf und zum anderen Wilhelmshagen. Beide werden durch die Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient. Vom S-Bahnhofs Rahnsdorf gibt es eine noch historische Tram-Verbindung nach Woltersdorf. Die Straßenbahnlinie 61 der BVG fährt von der Station Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick in die Wissenschaftsstadt Adlershof. Die Buslinie 161 der BVG verkehrt derzeitig tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet die beiden S-Bahnhöfe als auch die Endhaltestelle der Tram-Linie 61 mit dem Ortsteil. Außerdem bietet sie eine Verbindung nach Erkner und Schöneiche an. Nachts bedient die Linie N61 den Ortsteil und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an. Auf der Müggelspree verkehrt die Fährlinie F23, die seit 2014 Solarstrombetrieben im Auftrag der BVG von der Weißen Flotte Stralsund durchgeführt wird. Zudem pendelt mit der F24 eine von drei manuell angetriebenen Fähren in Deutschland an Wochenenden und Feiertagen zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen. Mit dem Auto ist man in ca. 45 Min. im Berliner Zentrum und in ca. 10 Min. erreicht man die A10, welche Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht. Der Hauptstadtflughafen BER ist nur ca. 27 km entfernt und mit dem Auto in ca. 40 Minuten über die A10 zu erreichen. Infrastruktur: Schulen in Rahnsdorf: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner oder Friedrichshagen Kindertagesstätten: 9 Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäcker, 1 Tankstelle Freizeit / Sport / Natur: Rahnsdorf mit seinem Strandbad am Müggelsee und seinem alten historischen Fischerdorf, die idyllischen Kanäle von Neu-Venedig, als auch der Dämeritzsee in Hessenwinkel sind nur einige Highlights dieser Region. Außerdem führt der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel und umfasst mit über 4.500 bzw. 5.100 km als Radfernweg die Strecke von London in Großbritannien nach Helsinki in Finnland bzw. Moskau in Russland.

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Número de propiedad: 24068004 - 12589 Berlin / Neu Venedig

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlín - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com