

Berlin / Rahnsdorf

# Zeitlose Fachwerkarchitektur mit großzügigen Glasfronten - Exklusives HUF Haus in idyllischer Lage

???????? ??????????: 24068040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.090.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 1.138 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068040	????? ???????	1.090.000 EUR
????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	4	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2015
????????????	2	?????????	????????? ??????????
????? ???????????????	2003	????????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	122.40 kWh/m²a
???????????????	04.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	D
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	2003
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ?????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????





???????? ?????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEUTSCHLAND  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treprow-Köpenick  
01.01.2024 - 31.12.2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Treprow-Köpenick | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

??? ?????? ???????????

Diese hier angebotene Immobilie ist ein HUF HAUS, ein beeindruckendes Bauwerk in Ständerbauweise, das durch seine charakteristische Holz-Glas-Bauweise überzeugt. Diese moderne Fachwerkkonstruktion besticht durch großflächige Glasflächen, die nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen, sondern auch eine enge Verbindung zur umliegenden Natur schaffen. Über einen geräumigen Flur gelangt man in das helle Erdgeschoss der Immobilie. Der großzügige Ess- und Wohnbereich mit Zugang zu zwei großzügigen Terrassen bildet das Herzstück dieser Etage. Ein Kaminofen aus dem Jahr 2005 sorgt an kühlen Abenden für eine behagliche Wärme und unterstreicht den Wohnkomfort. Angrenzend befindet sich eine moderne Marken-Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Ein Arbeits- oder Gästezimmer und ein Duschbad komplettieren das Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwartet uns eine offene Galerie und lädt zum Verweilen ein. Zwei geräumige Zimmer bieten Platz für Ruhe und Erholung. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten bieten, die Sonne zu genießen oder sich im Freien zu entspannen. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer, welches Funktionalität und Design perfekt vereint und von zwei Seiten aus begehbar ist, komplettiert diese Etage hervorragend. Der geräumige Vollkeller ist teilweise beheizt und bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Technisch ist das Haus ebenfalls auf dem neuesten Stand. Eine moderne Brennwerttherme aus dem Jahr 2020 gewährleistet eine effiziente Heizleistung. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Immobilie verfügt über eine massive Garage mit elektrischem Tor, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet und ein weiterer separater Stellplatz steht ebenfalls zur Verfügung. Die Grundstückseinfahrt wird durch ein elektrisches Tor gesichert, was das Gesamtbild des Anwesens harmonisch abrundet. Der großzügige Garten mit altem Baumbestand bietet viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Für die kostensparende Bewässerung steht sowohl ein Brunnen als auch eine Regenwasserzisterne zur Verfügung und sorgen für eine nachhaltige Wasserversorgung. Dieses HUF HAUS vereint stilvolle Architektur mit moderner Technik und einer hochwertigen Ausstattung. Es bietet eine einzigartige Wohnqualität in einer begehrten Lage, ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

????????????????? ??? ??????????

- HUF HAUS, Bauwerk in Holzständerbauweise, Holz-Glas-Bauten
- moderne Fachwerkkonstruktionen mit großflächigen Glasflächen
- 4 Zimmer und Galerie
- EG mit großzügigem Wohn-/Essbereich
- offene, moderne Marken-Einbauküche
- zwei Bäder
- Kaminofen von 2005
- zwei Balkone
- zwei große Terrassen
- Vollkeller, teilweise beheizt
- moderne Brennwerttherme von 2020
- elektrische Rollläden im EG
- massive Garage mit elektrischem Tor
- separater Stellplatz
- elektrisches Einfahrtstor
- großer Garten mit altem Baumbestand
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Regenwasserzisterne

???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

??? ??? ??? ????????????

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 derzeit 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. Außerdem 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 hat mit der Nähe zum Müggelsee (inklusive Strandbädern, Gastronomie am Wasser und dem umfangreichen Wassersportangebot), seinem alten Fischerdorf, den idyllischen Kanälen von Neu-Venedig und dem Dämeritzsee viele regionale Highlights zu bieten. Außerdem führt der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel und umfasst mit über 4.500 km als Radfernweg die Strecke von London nach Helsinki.

??????? ???????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 122.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.



???????? ??????????: 24068040 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)