

Berlin / Rahnsdorf

# Gemütliches Freizeitgrundstück mit Wasserzugang im idyllischen Rahnsdorf

Objektnummer: 24068010



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

**KAUFPREIS: 175.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 456 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

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

Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Auf einen Blick

|               |                   |            |   |
|---------------|-------------------|------------|---|
| Objektnummer  | 24068010          | Kaufpreis  | 175.000 EUR   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Objektart  | Grundstück  |
|               |                   | Provision  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|               |                   | Nutzfläche | ca. 0 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023-2024  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
IM TREPTOW 2109 MAIAK | GELTEND BIS 30.04.24

**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 **4,8**  
★★★★★

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

Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem potenziellen Rückzugsort am Wasser in einer der begehrtesten Freizeitregionen für Wassersportler. Dieses ca. 456 m<sup>2</sup> große, idyllische Freizeitgrundstück bietet nicht nur einen Zugang zu den malerischen Kanälen von Neu-Venedig, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Müggelspree. Eine wahre Oase für Natur- und Wassersportliebhaber erwartet Sie hier. Neben Badespaß im Sommer befindet sich nicht nur das bekannte Strandbad Müggelsee in unmittelbarer Nähe, sondern auch die bei Groß und Klein beliebten Püttberge, welche zur Sommer- und Winterzeit schöne Spaziergänge ermöglichen. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse und bietet eine traumhafte Kulisse für den Bau eines neuen Ferienhauses mit einer Grundfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Dieses teilerschlossene Areal verfügt bereits über wichtige Anschlüsse, wie z. B. Strom und einen Brunnen, die eine bequeme Nutzung sicherstellen. Medien liegen in der Straße an. Aktuell befindet sich ein kleiner Bungalow auf dem Grundstück, welcher weiter genutzt werden kann. Zusätzlich erwirbt der Käufer beim Kauf des Grundstückes einen ca. 64 m<sup>2</sup> großen Anteil an der Zuwegung sowie einen ca. 62,50 m<sup>2</sup> großen Anteil an einem insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> großem Flurstück in direkter Wasserlage. Auf diesem könnte ein Bootslicheplatz errichtet werden. Das Teilstück sowie die Anteile am Weg und der Wasserfläche werden unvermessen verkauft. Eine Vermessung des Areals obliegt dem Käufer, wodurch flexibles Handeln in Bezug auf die genaue Gestaltung möglich ist. Die Kosten dafür sind ebenfalls vom Käufer zu tragen. Dieses Freizeitgrundstück bietet die einzigartige Gelegenheit, Ihren persönlichen Rückzugsort am Wasser zu gestalten, eingebettet in die natürliche Schönheit und den Charme von Berlin-Rahnsdorf. Nutzen Sie diese Chance, um Ihr eigenes Stück vom Paradies zu erschaffen und erleben Sie unvergessliche Momente am Wasser, sei es beim Wassersport, bei erholsamen Spaziergängen entlang der Kanäle oder beim Entdecken der umliegenden Natur. Auch der Standort hat einiges zu bieten. Umgeben von idyllischen Ferienhäusern, befindet sich dieses Anwesen in einer sehr begehrten Gegend von Rahnsdorf. Neben üppigen Wald- und Grünflächen und den damit verbunden idyllischen Ausflügen oder Spaziergängen, ist die Infrastruktur bestens ausgebildet, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte als auch mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Verkehrstechnisch sehr gut angebunden ist man mit der Buslinie 161, welche z. B. zum S-Bahnhof Wilhelmshagen oder den Regionalbahnhof in Erkner fährt, als auch mit dem Fahrzeug über Autobahn A10 und bis zum Großflughafen BER sind es nur ca. 30 km. Auch zu Wasser gelangt man mit dem Boot direkt von hier aus in die Berliner City als auch zur Ostsee. Nehmen Sie Kontakt auf, um weitere Informationen zu erhalten und sich Ihren Traum vom eigenen Freizeitgrundstück in Berlin-Rahnsdorf zu sichern!

Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Ausstattung und Details

- ca. 456 m<sup>2</sup> großes Freizeitgrundstück
- teilerschlossen mit Strom und einem Brunnen
- bebaubar mit einem Ferienhaus auf ca. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche
- ein Bungalow vorhanden
- anteiliger Weg mit ca. 64 m<sup>2</sup>
- anteiliges Grundstück am Wasser mit ca. 62,50 m<sup>2</sup>
- Vermessung vom Käufer zu tragen

Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Alles zum Standort

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-Bahnhof 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. 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 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 bzw. 5.100 km als Radfernweg die Strecke von London in Großbritannien nach Helsinki in Finnland bzw. Moskau in Russland.

Objektnummer: 24068010 - 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. 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.

Objektnummer: 24068010 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin – 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)