

# Provisionsfrei: Einfamilienhaus im grünen Berlin-Rahnsdorf



12589 Berlin

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 68,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 568.000,00 EUR  
Scout-ID: 130012641



## Ihr Ansprechpartner:

markon-haus GmbH  
Frau Vivien Atzenroth  
E-Mail: [atzenroth@markon-haus.de](mailto:atzenroth@markon-haus.de)  
Tel: +49 33439 91943  
Fax: +49 33439 91989  
Web: <http://www.markon-haus.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	738,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	228,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1926
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

## Provisionsfrei: Einfamilienhaus im grünen Berlin-Rahnsdorf



12589 Berlin

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	68,00 m²
Kaufpreis:	568.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Freistehendes Einfamilienhaus auf 2 Etagen.

Das schöne Einfamilienhaus erreichen Sie über das Schiebetor und die befestigte Zuwegung. Ins Haus gelangen Sie über wenige Stufen zur Veranda mit Eingang oder über die Tiefgarage zum Keller.

Auf zwei Ebenen (Keller, Erdgeschoss) verteilt, können Sie sich wohlfühlen, wohnen und leben. Das Haus wurde ca. 1926 massiv errichtet. 2015 wurde eine Vaillant Therme mit zentraler Warmwasserbereitung eingebaut. Diese Gas-Therme befindet sich im gewarteten, instandgehaltenen und voll funktionstüchtigen Zustand. 2005 wurde die Fassade sowie die Dacheindeckung erneuert. Im Dach wurde eine Wärmedämmung mit Dampfsperre verbaut. Das gepflegte Haus verfügt über eine eigene Tiefgarage und ist von außen mit einer Putzfassade ausgestattet.

Im Keller befinden sich

- die Treppe vom Erdgeschoss in den Keller
- verschiedene Räume, teilweise als Schlafzimmer genutzt
- der Zugang zur Garage
- separater Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- Vaillant Heizung von 2015 mit Warmwasserboiler
- Ausgussbecken
- Kellerräume sind teilweise beheizbar und mit Fenstern ausgestattet

Im Erdgeschoss befinden sich

- der Zugang vom Grundstück über die Veranda ins Haus
- Durchgang zur Küche mit Treppe in den Keller
- der angrenzende Flur mit Bodenluke zum Dachboden
- das kleine Bad mit Fenster
- das helle Esszimmer mit Durchgang zum Wohnzimmer
- das große, freundliche Wohnzimmer mit Zutritt zur Terrasse

Der Dachboden ist begehbar, jedoch nicht ausgebaut.

Die große Terrasse bildet den Mittelpunkt des schönen und großen Gartens. Von der Terrasse aus haben Sie einen weiten Blick auf den Garten mit anliegendem Teich. Die befestigte Zuwegung reicht um das Haus bis hin zum Schiebetor. Durch den Keller sowie den zusätzlichen Raum unter der Veranda, bietet das Haus einiges an Fläche, Stauraum und Unterstellmöglichkeiten.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und verfügt über zwei Zufahrtsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Sodass nur mit Anlieger- und Besucherverkehr zu rechnen ist. Das Haus ist inmitten einer gewachsenen Wohngegend die von Seen, Wäldern und Wiesen geprägt ist.

### Ausstattung:

Fußbodenbeläge:

Im gesamten Erdgeschoss befinden sich Bodendielen. Diese sind mit Auslegware überzogen.

- das Haus hat eine Raumhöhe von ca. 2,67 m, im Keller beträgt die Raumhöhe ca. 2,00 m
- die Wohnfläche des Hauses liegt bei ca. 68 m², wobei die Gesamtnutzfläche ca. 228 m² umfasst

- die Immobilie wurde im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert und renoviert (z.B. Fassadenerneuerung, neues Dach, Dacheindeckung, neue Zentrale Gas-Therme usw)
- die im Wohnzimmer sowie auch im Esszimmer befindlichen großen Fenster sorgen für helle Räume, von dort aus entstehen schöne Ausblicke in die Natur
- eine vorhandene Satellitenanlage sichert den TV-Empfang

weitere Extras:

- das schöne Eckgrundstück bietet zwei separate Zufahrten und ist von zwei verkehrsberuhigten Straßen umgeben
- Außenbeleuchtung
- Vollholztüren
- Schornstein
- Fensteraußenseiten und Türrahmen sind mit Aluminium verkleidet
- Kellerräume teilweise beheizbar
- befestigte Terrasse mit angrenzendem Teich
- Bahnhof Berlin Rahnsdorf befindet sich in ca. 3 km Entfernung

Gutachten über die angebotene Immobilien: Grundrissform sowie die Raumtiefe, des mit einem Keller in gehobener Bauweise der Bauzeit Mitte der 1920er Jahre mit Putzfassade erbauten Vorstadthauses, entspricht den typischen Wochenendhäusern gehobener Großstadtklientel der Bauzeit. Das Gebäude wurde regelmäßig instandgehalten und befindet sich substanzuell in sehr guten Zustand. An den Außenwänden ist eine Wärmedämmung aufgrund der Wandstärke unnötig. Die ursprüngliche Bauform ist sehr solide gebaut und lässt statisch eine Aufstockung zu, was in Anbetracht der Nachbarschaftsbebauung unter Berücksichtigung des §34 BauGB auch zugelassen werden dürfte. (Gutachten ende)

### Lage:

Rahnsdorf ist ein Berliner Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick und verfügt über ca. 9.856 Einwohnern. Berlin-Rahnsdorf wird landschaftlich durch seine ausgedehnten Waldgebiete und Wasserflächen geprägt. Der Bezirk weist eine günstige Sozialstruktur auf. In Rahnsdorf gibt es mehrere kleine Villenkolonien sowie Einfamilienhaussiedlungen. Touristen besuchen Rahnsdorf vor allem wegen des Müggelsees. Gute Verkehrsanbindungen wie Bus oder S-Bahn sind in unmittelbarer Umgebung vorzufinden.

### Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen



Provisionsfrei: Einfamilienhaus im grünen Berlin-Rahnsdorf



12589 Berlin

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	68,00 m²
Kaufpreis:	568.000,00 EUR

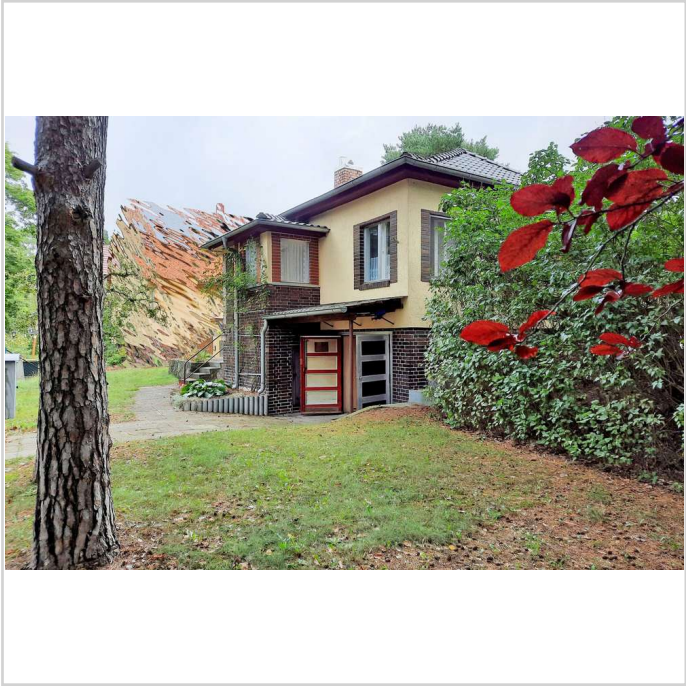
Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



Einfamilienhaus



Einfamilienhaus



Einfamilienhaus



Einfamilienhaus



## Provisionsfrei: Einfamilienhaus im grünen Berlin-Rahnsdorf



12589 Berlin

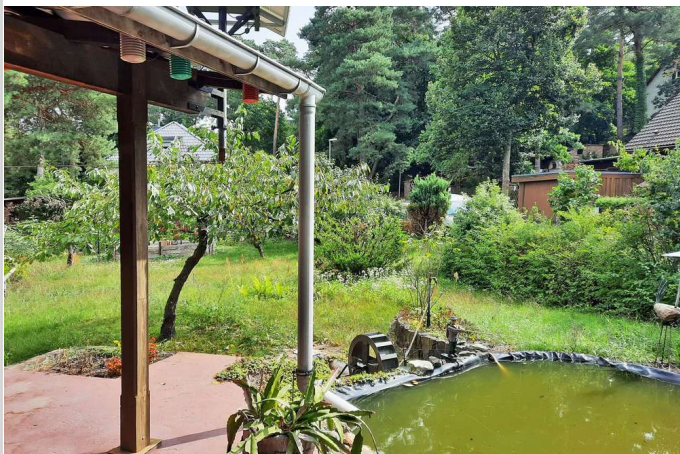
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 68,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 568.000,00 EUR



Garten



Terrasse



Teich-und-Garten



Grundstück

## Provisionsfrei: Einfamilienhaus im grünen Berlin-Rahnsdorf



12589 Berlin

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 68,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 568.000,00 EUR



Grundstück



## Provisionsfrei: Einfamilienhaus im grünen Berlin-Rahnsdorf



12589 Berlin

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 68,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 568.000,00 EUR

