12589 Berlin

Charmantes, teilsaniertes Einfamilienhaus in Rahnsdorf – Großes Grundstück mit Remise und Potenzial



Kaufpreis
465.000 €

Wohnfläche
170 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	631 m²
Balkon / Terrassenfläche	10 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	465.000 €
Außencourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	477.2
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1921
Zustand	teilsaniert
letzte Modernisierung	2023

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Dielen Fliesen Laminat
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Ofen
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategor	

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
WXNMPKHY

Objekt-Nr.:
2026-76

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1921
- Grundstücksfläche ca. 631 m²
- Gesamtfläche ca. 170 m² inklusive Remise
- Haupthaus mit ca. 133 m² Fläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss
- 6 Zimmer im Haupthaus, jeweils 3 Zimmer im Erd- und Dachgeschoss
- Erdgeschoss ca. 88 m² mit großzügiger Deckenhöhe von ca. 2,85 m
- Ausgebautes Dachgeschoss ca. 45 m²
- Spitzboden mit weiterem Ausbaupotenzial
- Teilunterkellert, ca. 27 m² Nutzfläche (Deckenhöhe ca. 1,87 m)
- Zwei Tageslichtbäder und separates Gäste-WC im Haupthaus
- ca. 2024 modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche, elektrischer Fußbodenheizung und Doppelwaschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss vorhanden
- ca. 2023 erneuertes Badezimmer im Dachgeschoss mit Badewanne, WC, Intimdusche und elektrischem Heizkörper
- Dezentrale Beheizung über zwei gasbetriebene Einzelraumheizgeräte, drei Kachelöfen, einen Kamin sowie elektrische Heizsysteme in den Badezimmern
- Keine zentrale Heizungsanlage vorhanden
- Gasbetriebene Einzelraumheizgeräte in der Küche und einem weiteren Zimmer im Erdgeschoss
- Ein Kachelofen im Erdgeschoss und zwei Kachelöfen im Dachgeschoss
- Zusätzlicher Kamin im Durchgangszimmer des Erdgeschosses, zugänglich über die Küche und das angrenzende Zimmer
- Einzelne Bereiche, darunter die Veranda und ein weiterer Raum, ohne eigene Heizung
- Gasbetriebene Einzelraumheizgeräte nach vorliegenden Angaben aus ca. 2010
- Einbauküche vorhanden
- Anbau mit Veranda aus ca. 1964
- Dachsanierung und Fenstererneuerung ca. 2013
- Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss und Sanierung des Kellerbodens ca. 2023
- Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss ca. 2024
- Möglichkeit zur räumlichen Trennung von Erd- und Dachgeschoss
- Balkonpotenzial im Dachgeschoss
- Sanierungsbedürftige Remise mit ca. 37 m², zwei Zimmern, Badezimmer und Windfang
- Potenzial zur Nutzung der Remise als Gästewohnung oder zur Vermietung (vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung)
- Garten mit überdachtem Sitzbereich
- Garage vorhanden
- Brunnen vorhanden
- Teilmodernisierter Zustand mit weiterem Sanierungs- und Gestaltungspotenzial

Hinweis zu den Flächenangaben:
Sämtliche Flächenangaben beruhen auf den Angaben und Unterlagen der Eigentümerseite und wurden durch Lehmann Immo nicht hinsichtlich ihrer Richtigkeit oder baurechtlichen Genehmigung überprüft.

Die angegebene Gesamtfläche von ca. 170 m² umfasst das Haupthaus mit ca. 133 m² sowie die ca. 37 m² große Remise.

Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Flächenangaben wird nicht übernommen. Sämtliche Ausbau-, Umnutzungs- und Vermietungsmöglichkeiten stehen unter dem Vorbehalt der baurechtlichen und technischen Zulässigkeit.

Objekt-Titel

Charmantes, teilsaniertes Einfamilienhaus in Rahnsdorf – Großes Grundstück mit Remise und Potenzial

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Ortsteil Rahnsdorf, im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gewachsenen Wohngebieten und weitläufigen Wald- und Grünflächen. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Hauptstadt.

Besonders reizvoll ist die Nähe zu den Püttbergen, dem Müggelsee und den umliegenden Waldgebieten. Spaziergänge, Fahrradtouren und zahlreiche Freizeitaktivitäten am Wasser bieten einen hohen Erholungswert direkt im Wohnumfeld.

Auch die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten sowie der Schule an den Püttbergen.

Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 400 bis 500 Meter entfernt. Die Buslinie 161 verbindet Rahnsdorf unter anderem mit den S-Bahnhöfen Wilhelmshagen und Rahnsdorf sowie mit Erkner. Der S-Bahnhof Wilhelmshagen liegt rund 1 km entfernt. Von hier bietet die S-Bahn-Linie S3 eine direkte Verbindung über Köpenick, Ostkreuz und Alexanderplatz bis in die Berliner Innenstadt.

Auch mit dem Auto sind die umliegenden Ortsteile, das Zentrum von Köpenick sowie die angrenzenden Brandenburger Gemeinden gut erreichbar.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ein ruhiges, grünes Wohnumfeld schätzen, ohne auf Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und die Anbindung an Berlin verzichten zu möchten.

Objektbeschreibung

Dieses ca. 1921 errichtete Einfamilienhaus in Berlin-Rahnsdorf bietet auf einem ca. 631 m² großen Grundstück viel Raum für individuelle Wohnideen. Neben der vielseitigen Raumaufteilung überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihre zusätzlichen Nutzungs- und Ausbaupotenziale.

Das Erdgeschoss mit ca. 88 m² zeichnet sich durch eine großzügige Deckenhöhe von ca. 2,85 m aus. Hier befinden sich drei Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein separates Gäste-WC sowie ein ca. 2024 modernisiertes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, elektrischer Fußbodenheizung und Doppelwaschbecken. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden.

Die Küche sowie das derzeit als Kinderspielzimmer genutzte Zimmer verfügen jeweils über einen gasbetriebenen Einzelraumheizer. In einem weiteren, sowohl über die Küche als auch über das angrenzende Zimmer zugänglichen Durchgangszimmer befindet sich ein Kamin, der für eine angenehme und wohnliche Wärme sorgt. Der vorhandene Anbau mit Veranda stammt aus ca. 1964 und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 45 m² umfasst drei weitere Zimmer sowie ein ca. 2023 erneuertes Tageslichtbad mit Badewanne und WC. Zur Beheizung der Räume stehen hier insgesamt drei Kachelöfen zur Verfügung. Das Badezimmer wird über einen elektrischen Heizkörper beheizt. Bei einem der kleineren Zimmer besteht zudem perspektivisch die Möglichkeit zur Schaffung eines Balkons.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über verschiedene, raumbezogene Heizsysteme. Insgesamt sind zwei gasbetriebene Einzelraumheizungen, drei Kachelöfen, ein Kamin sowie eine elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer des Erdgeschosses und ein elektrischer Heizkörper im Badezimmer des Dachgeschosses vorhanden. Eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Zwei Bereiche, darunter die Veranda und ein weiterer Raum, verfügen über keine eigene Heizung.

Die Raumaufteilung und das vorhandene Treppenhaus bieten interessante Möglichkeiten, das Obergeschoss perspektivisch als separaten Wohnbereich zu nutzen. Auch der darüberliegende Spitzboden eröffnet weiteres Ausbaupotenzial.

Eine Besonderheit ist die ca. 37 m² große, sanierungsbedürftige Remise. Mit zwei Zimmern, einem Badezimmer und einem Windfang bietet sie nach entsprechender Sanierung interessante Perspektiven, beispielsweise als Gästewohnung oder für Mehrgenerationenwohnen.

Ergänzt wird das Platzangebot durch einen Teilkeller mit ca. 27 m² Nutzfläche, eine Garage sowie einen Garten mit überdachtem Sitzbereich.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre teilweise modernisiert. Zu den bisherigen Maßnahmen zählen nach vorliegenden Angaben insbesondere:

- ca. 2013: Dachsanierung und Erneuerung der Fenster
- ca. 2023: Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss sowie Sanierung des Kellerbodens
- ca. 2024: Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss einschließlich bodengleicher Dusche und elektrischer Fußbodenheizung

Die vorhandenen gasbetriebenen Einzelraumheizgeräte stammen nach vorliegenden Angaben aus ca. 2010. Gleichzeitig besteht weiterer Modernisierungsbedarf, der Raum für eigene Vorstellungen lässt.

Ob als großzügiges Familienhaus, für mehrere Generationen oder mit perspektivisch getrennten Wohnbereichen – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten, die sich am besten bei einer persönlichen Besichtigung entdecken lassen.

Die genannten Ausbau-, Umnutzungs- und Vermietungsmöglichkeiten stehen unter dem Vorbehalt der baurechtlichen und technischen Zulässigkeit.

sonstige Angaben

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen!
Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

Kontakt:
E-Mail: info(at)lehmann.immo
Web: www.lehmann.immo

Impressionen

















































