



## Wasser-Villa-Romantik Berlin mit direktem Anschluss an die Müggelspree!

Straße 546 2E, 12589 Berlin

				
<b>Kaufpreis</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Etagen</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Grundstück</b>
1.250.000,00 €	10	3	300 m <sup>2</sup>	1.331 m <sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1939

Kaufpreis: 1.250.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Öl

Provision: 7,14 % vom Kaufpreis inkl. 19% Ust.

Bezugsfrei ab: sofort

Grundstücksgröße: 1.331,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 300,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 400,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 3

Zimmer: 10

Fenster: Holz, Kunststoff

Objektzustand: teilweise renovierungsbedürftig

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 133.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentlicher Energieträger: OEL

# OBJEKT BESCHREIBUNG

Herzlich Willkommen in der Wasser-Villa-Romantik Berlin. Die Bilder im Exposé sind von oben, d.h. dem Spitzboden über das Dachgeschoss, dann das Obergeschoss und zum Schluss das Erdgeschoss sortiert. Wir haben bewusst alle Räume dargestellt, um Ihnen einen Überblick über die noch anstehenden Sanierungsarbeiten gewähren zu können. Die Raumaufteilungen im DG und OG sind wie in den Grundrissen dargestellt vollzogen. Im EG gilt es noch, die Raumaufteilung des Wohnbereiches zu gestalten.

Das Objekt besteht aus drei Etagen, wobei aus dem Dachgeschoss noch der ausgebaut Spitzboden erschlossen wurde.

Der ehemalige Eigentümer hat eine Teilsanierung durchgeführt. Hieraus ergeben sich drei abgeschlossene Wohnungen. Neben den drei Wohnungen bietet die Immobilie noch eine große Werkstatt, die auch als Bootsgarage genutzt wurde. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls noch eine Sauna.

Unser Fazit:

Die Wasser-Villa-Romantik ist aus unserer Sicht ein absolutes Liebhaberobjekt. Der zukünftige Eigentümer hat noch viel Raum und Platz, um seine eigene Note mit einzubringen, die das Objekt aus dem Dornröschenschlaf erweckt.

# OBJEKTDDETAILS

Erschließung:

- Elektroanschluss
- Telefonanschluss
- Hauswasseranlage
- Abwasser über Sammelgrube

Heizung:

- Öl Heizung
- Festbrennstoffofen

Die Fassade und das Dach wurden bereits saniert. Wenige Fenster und die drei Wohnungseingangstüren sind ebenso ausgetauscht worden.



### Straße 546 2E, 12589 Berlin

Die Wasser-Villa-Romantik Berlin liegt in Rahnsdorf einem Ortsteil des Bezirks Treptow-Köpenick. Hier im Osten Berlins mündet die Spree in den Müggelsee. Das Grundstück hat einen Wasserzugang direkt an der Müggelspree, die im Osten in den Dämeritzsee und im Westen in den Großen Müggelsee hineinfließt. Da das Objekt in einer Kleingartensiedlung ist, sind hier nur vereinzelt Einfamilienhäuser zu finden.

Von der S-Bahn Station Wilhelmshagen, die nur 3 km entfernt ist, fährt alle 10 Minuten die S3 zum Bahnhof Spandau. Zusätzlich bringt Sie der Bus 161 nach Erkner und Schöneiche. Auch die A10 erreichen Sie in nur 10 Minuten. Im Umkreis von 3 km finden sie eine Grundschule, mehrere Supermärkte, verschiedene Bootsverleihe, Restaurants sowie Cafés und Strandbäder.

# SONSTIGES

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch der Wasser-Villa-Romantik Berlin!

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

**Platz für Ihre Notizen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Villa Romantik Berlin



Grebe  Immobilien

Wasser-Villa-Romantik Berlin



Grebe  Immobilien

Teilsaniert mit 3 Wohneinheiten



Grebe  Immobilien

Die Müggelspre



Grebe  Immobilien

Vorgarten



Grebe  Immobilien

Grundstückszufahrt

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Spitzboden



Grebe Immobilien

Spitzboden Bild 2



Grebe Immobilien

Erschließung Spitzboden vom DG



Grebe Immobilien

Eingangsbereich / Flur DG



Grebe Immobilien

Rundbogen zum WZ



Grebe Immobilien

Das Wohnzimmer

# BILDERGALERIE



Blick aus WZ



Zimmer 1 im DG



Zimmer 1 im DG Bild 2



Zimmer 2 im DG



Zimmer 2 im DG Bild 2



Historisches Treppenhaus



# BILDERGALERIE



Familienzentrum im OG



Familienzentrum im OG Bild 2



Mehrblick gefällig?...



... nach Links ...



... zur Mitte ...



... nach Rechts!

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Zimmer 1 im OG (SZ)



Grebe  Immobilien

Zimmer 2 im OG (Küche)



Grebe  Immobilien

Zimmer 3 im OG (Bad)



Grebe  Immobilien

Bootsflair in der Bar



Grebe  Immobilien

mit Zugang zum Wassergarten



Grebe  Immobilien

Platz für Ihre Note!

# Wasser-Villa-Romantik Berlin mit direktem Anschluss an die Müggelspree!

## Raumaufteilung EG



# Wasser-Villa-Romantik Berlin mit direktem Anschluss an die Müggelspree!

## Raumaufteilung OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Wasser-Villa-Romantik Berlin mit direktem Anschluss an die Müggelspree!

## Raumaufteilung DG



Exposéplan, nicht maßstäblich

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**

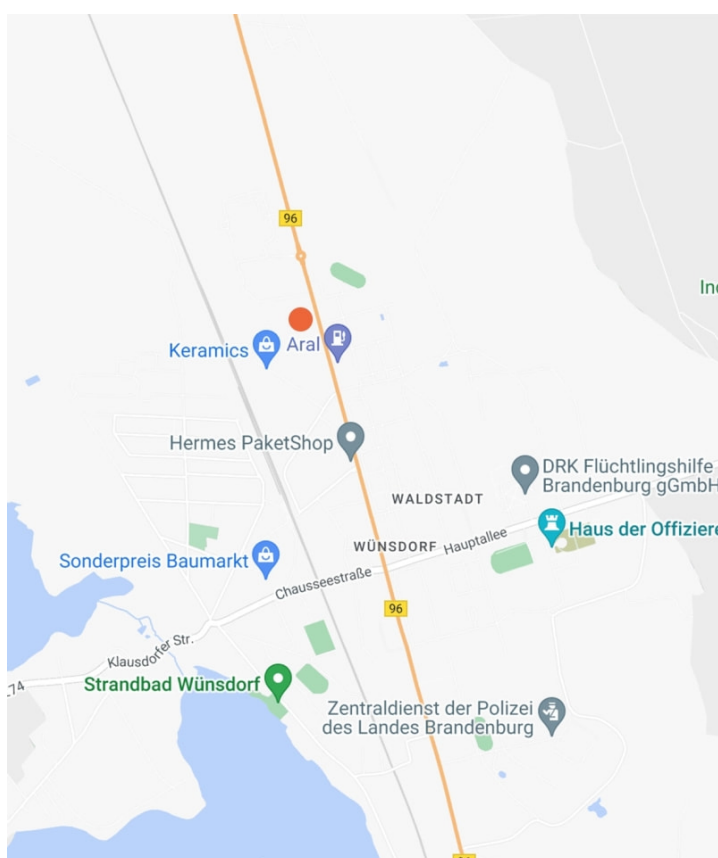
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT  
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017