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

Straße 546 2E, 12589 Berlin

Kaufpreis	Zimmer	Etagen	Wohnfläche	Grundstück
975.000,00 €	10	3	300 m²	1.331 m²

OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf
Immobilientyp: Mehrfamilienhaus
Baujahr: 1939
Kaufpreis: 975.000 €
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Öl
Provision: 35.000,00 € inkl. 19% Ust.
Bezugsfrei ab: sofort

Grundstücksgröße: 1.331,00 m²
Wohnfläche: 300,00 m²
Nutzfläche: 400,00 m²
Etagenanzahl: 3
Zimmer: 10
Fenster: Holz, Kunststoff
Objektzustand: teilweise renovierungsbedürftig

Energieausweis

Energieausweis: vorhanden
Energieausweistyp: Bedarf
Endenergiebedarf: 133.50 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger: OEL

OBJEKTBESCHREIBUNG

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. Lediglich der große Raum im EG wurde nicht fotografiert, da dieser zur Zeit noch als Lagerraum dient. 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 ausgebaute 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. Aufgrund des Sanierungsaufwandes richtet sich das Immobilienangebot eher an den Immobilien-Profi.

OBJEKTDETAILS

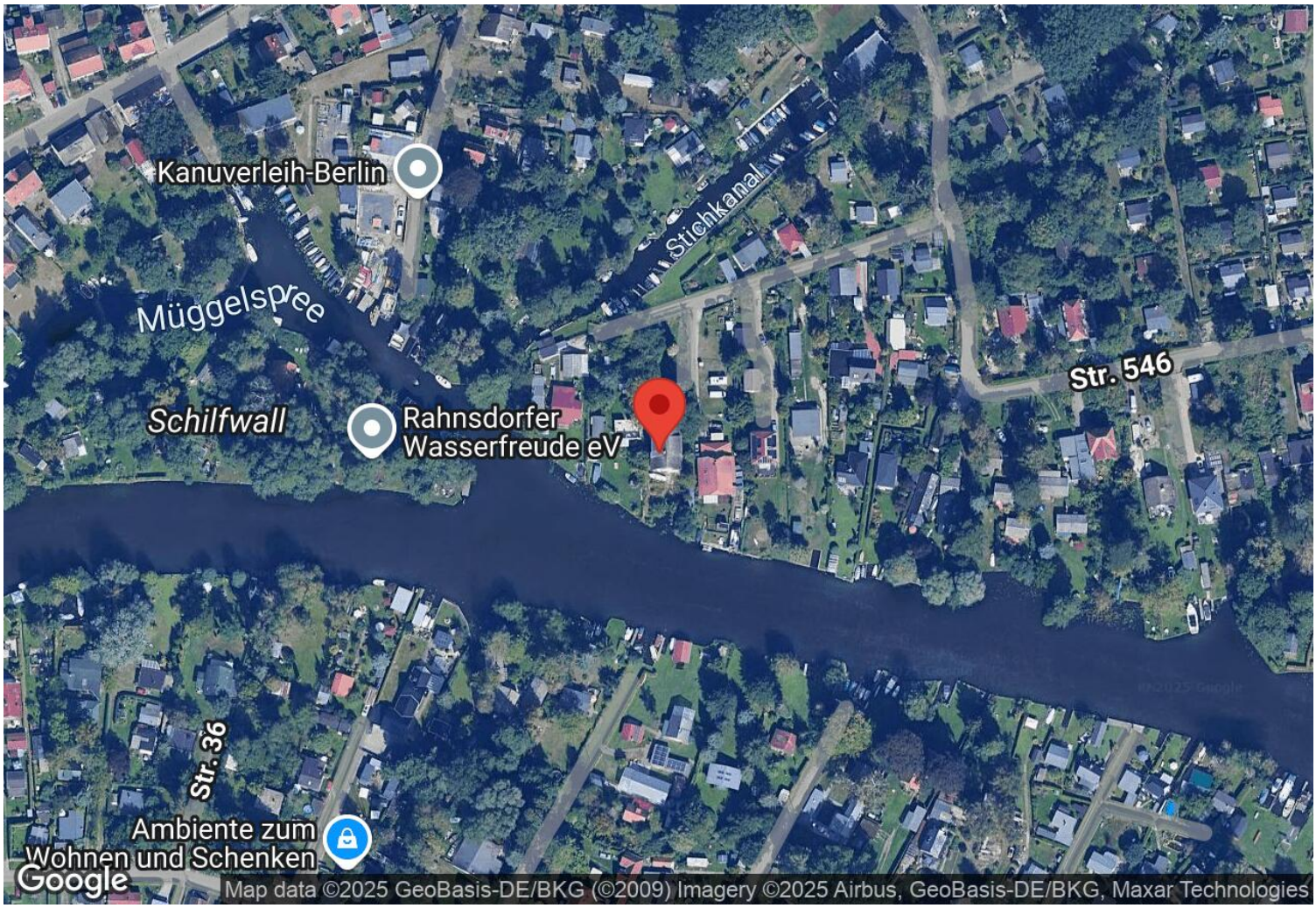
Erschließung:

- 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.

Häuser versus Kleingärten

Die Straße 546 erschließt ein Gebiet, das ehemals als Kleingartenanlage diente – laut Flächennutzungsplan bis heute – und liegt am westlichen Ende der Blumeslake gegenüber dem Neu-Venedig-Areal. Die Bebauung dort ist durchmischt, zum einen gibt es einige Einfamilienhäuser und Villen, zum anderen stehen zahlreiche Kleingartenparzellen (Lauben), wie man sie in Schrebergartenanlagen kennt .
Diese Lauben sind nicht voll erschlossen für ganzjährigen Wohnbetrieb, sondern werden familiär als Freizeitgärten genutzt – das wirkt wie eine Strebergarten-Kolonie mit Holzhäuschen, kleinen Gewächshäusern und lauschigen Gärten.

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

Vorgarten

Elektrische Torzufahrt

Blick auf die Müggelspree

Schiffsdock

Westlich Richtung Mügelsee

Villa Romantik

BILDERGALERIE

Spitzboden zum Garten

Spitzboden zum Wasser

Erschließung Spitzboden vom DG

Eingangsbereich / Flur DG

Zimmer zum Wasser

Bild 2

BILDERGALERIE

Zimmer 2 im DG

Zimmer 3 im DG

Zimmer 4 im DG

Zimmer 5 im DG

Historisches Treppenhaus

Whg im 1. OG

BILDERGALERIE

Bild 2 im OG

Bild 3 im OG

Zimmer 2 im OG

Zimmer 3 im OG

Zimmer 4 im OG

Bad im OG

BILDERGALERIE

Zimmer mit Gartenzugang EG

Bild 2 im EG

Zimmer mit Sauna im EG

Bild 2 Saunazimmer

Bootsgarage

Bild 2 Bootsgarage

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

Raumaufteilung EG

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

Raumaufteilung OG

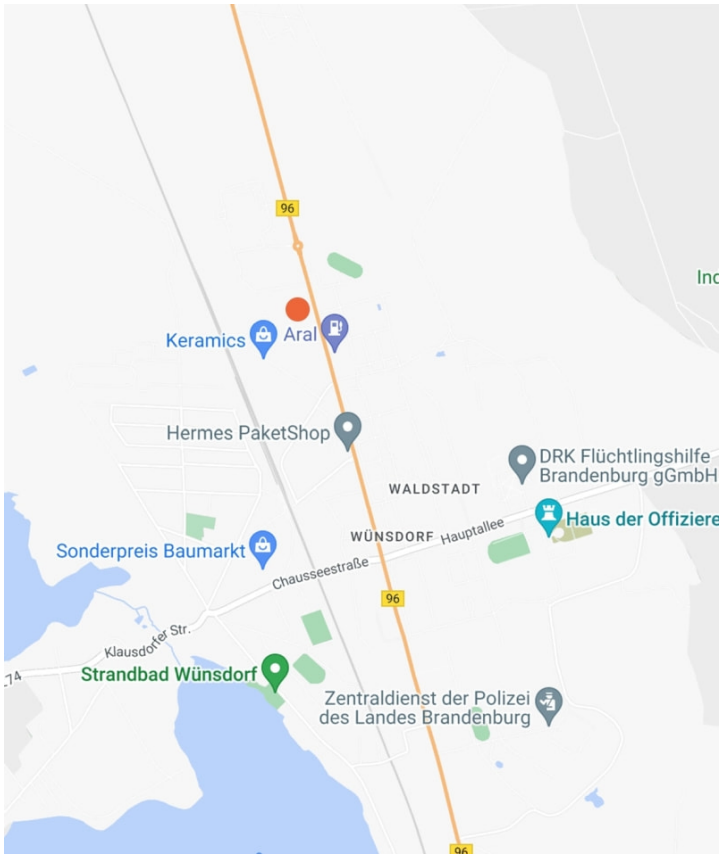
Wasser-Villa-Romantik Berlin mit direktem Anschluss an die Müggelspree!

Raumaufteilung DG

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Tim Grebe
Berliner Allee 52
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com
Webseite: www.grebe.immobilien



KONTAKT

GREBE CONSULT Immobilien
Berliner Allee 52
15806 Zossen
Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030
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