



**Grebe**  **Immobilien**

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

**Straße 546 2E, 12589 Berlin**



**Kaufpreis**  
895.000,00 €



**Zimmer**  
10



**Etagen**  
3



**Wohnfläche**  
300 m<sup>2</sup>



**Grundstück**  
1.331 m<sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1939

Kaufpreis: 895.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Öl

Provision: 35.000,00 € 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

Wesentlicher Energieträger: OEL

Energieausweistyp: Bedarf

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

# 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 ausgebauten 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.

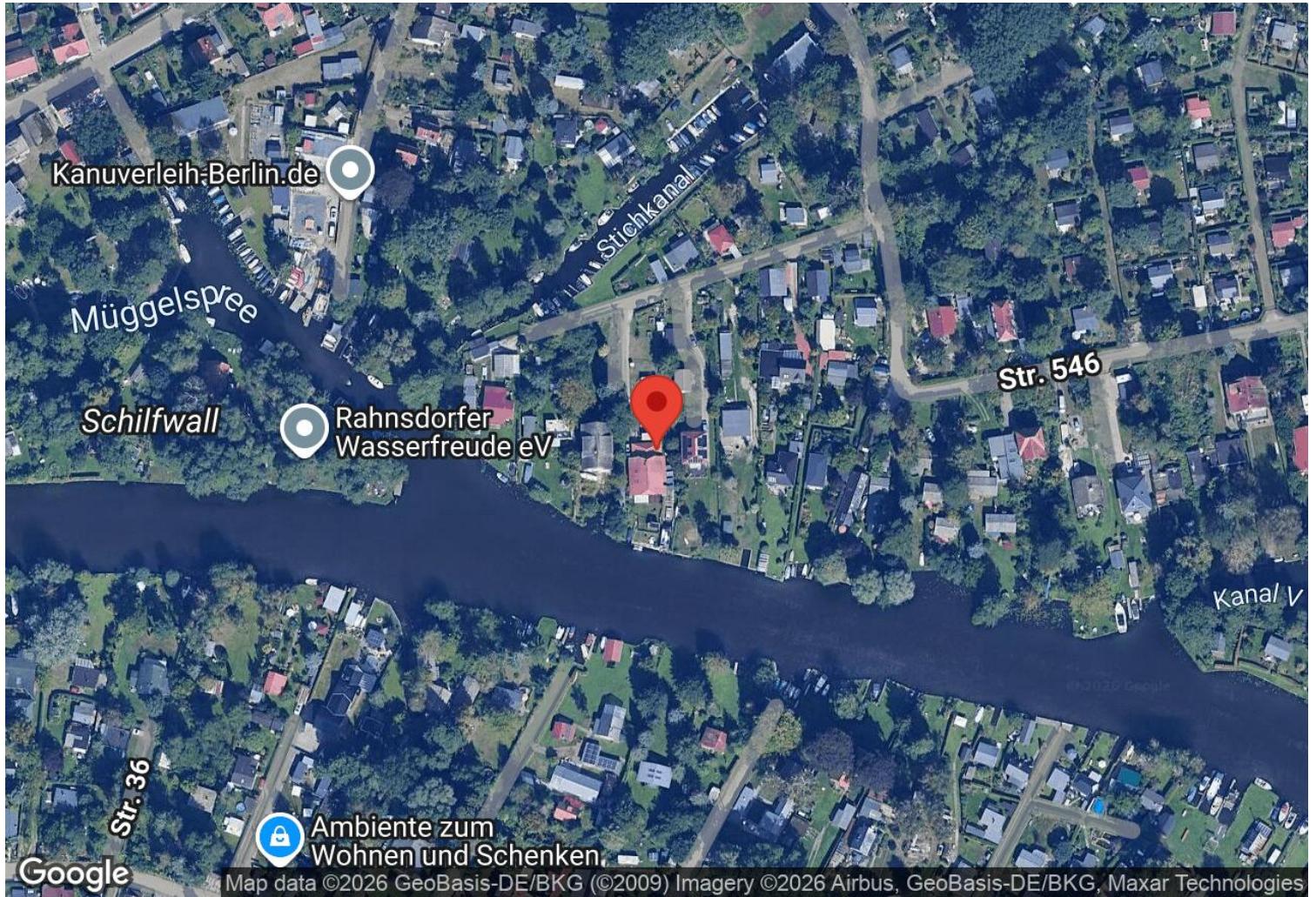
Unser Fazit:  
Die Wasser-Villa-Romantik ist aus unserer Sicht ein absolutes Liebhaberobjekt. Der zukünftige Eigentümer hat noch viel Raum und Platz, um seine eigene Note mit einzubringen, die das Objekt aus dem Dornrößchenschlaf erweckt. Aufgrund des Sanierungsaufwandes richtet sich das Immobilienangebot 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



Grebe  Immobilien

Vorgarten



Grebe  Immobilien

Elektrische Torzufahrt



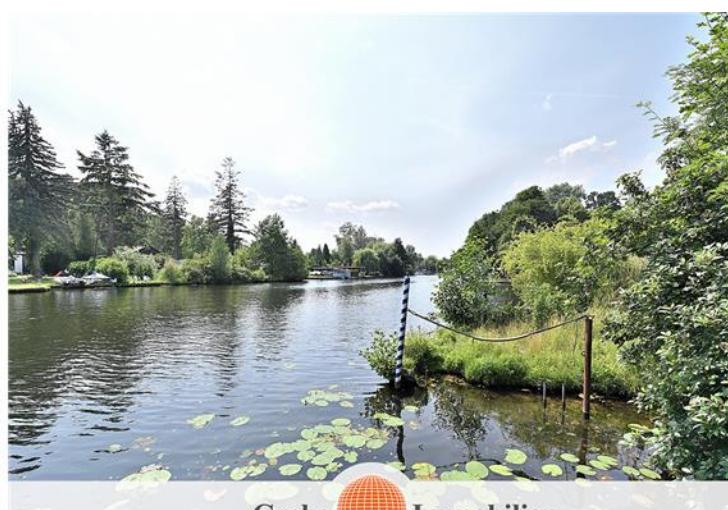
Grebe  Immobilien

Blick auf die Müggelspree



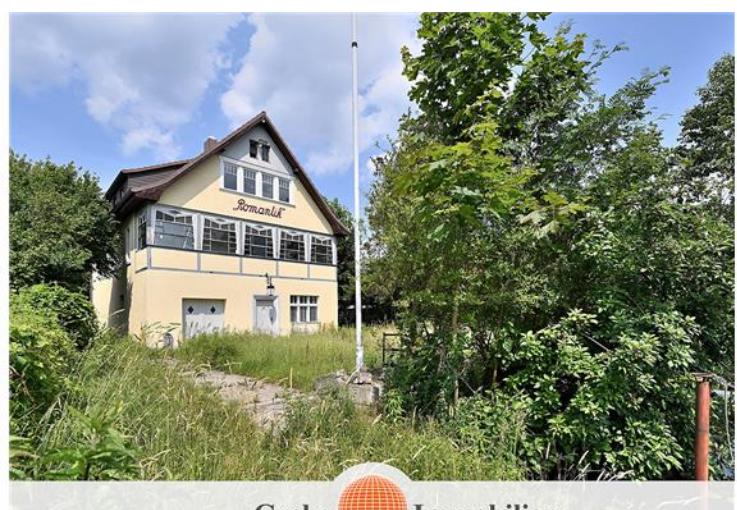
Grebe  Immobilien

Schiffsdock



Grebe  Immobilien

Westlich Richtung Mügelsee



Grebe  Immobilien

Villa Romantik

## BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Spitzboden zum Garten



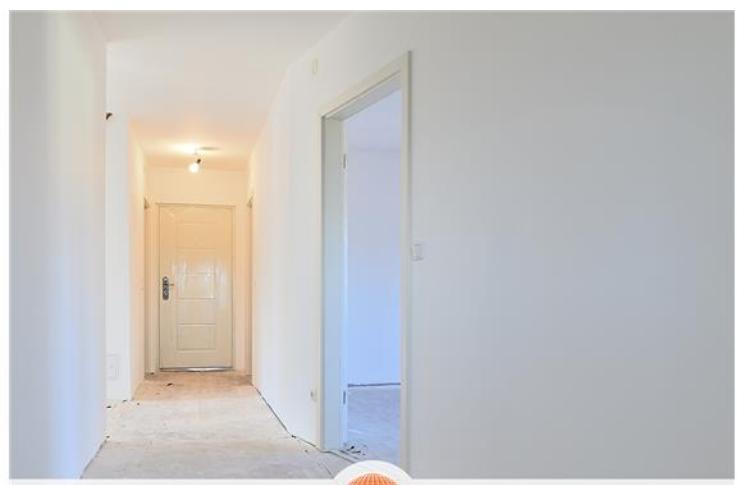
Grebe Immobilien

Spitzboden zum Wasser



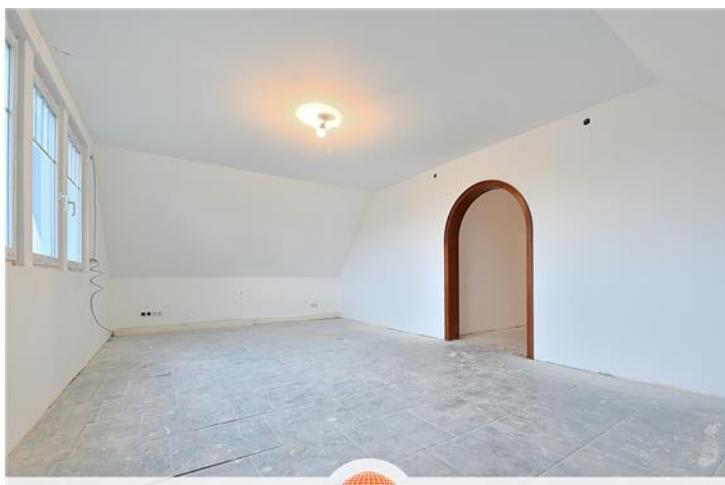
Grebe Immobilien

Erschließung Spitzboden vom DG



Grebe Immobilien

Eingangsbereich / Flur DG



Grebe Immobilien

Zimmer zum Wasser



Grebe Immobilien

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



Grebe  Immobilien

Bild 2 im OG



Grebe  Immobilien

Bild 3 im OG



Grebe  Immobilien

Zimmer 2 im OG



Grebe  Immobilien

Zimmer 3 im OG



Grebe  Immobilien

Zimmer 4 im OG



Grebe  Immobilien

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

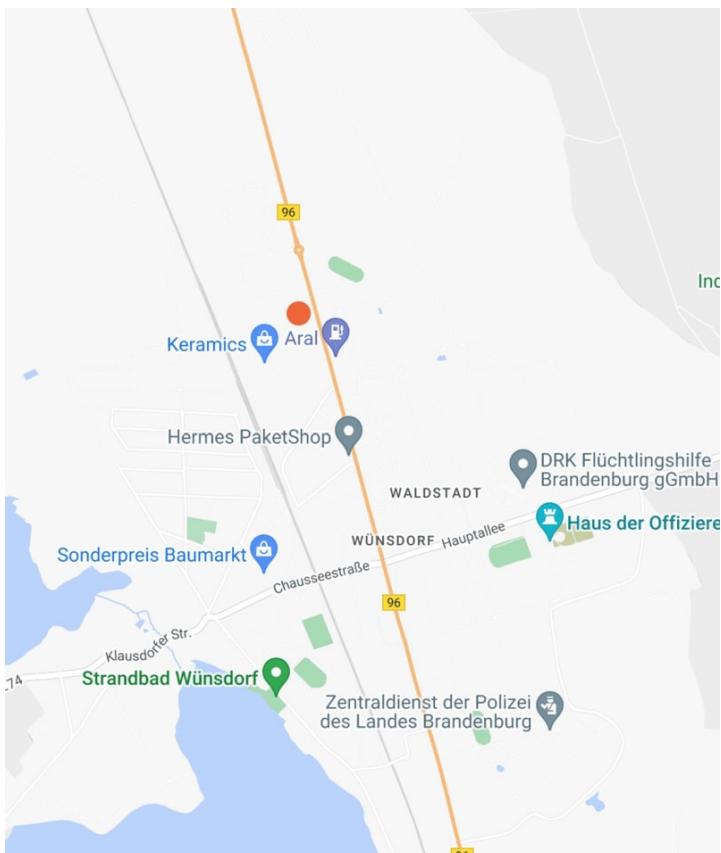
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

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



## KONTAKT

### GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

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

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