



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

Straße 546 2E, 12589 Berlin

€			m ²	
Kaufpreis	Zimmer	Etagen	Wohnfläche	Grundstück
845.000,00 €	10	3	300 m ²	1.331 m ²



OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1939

Kaufpreis: 845.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Öl

Provision: 30.000,00 € 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:

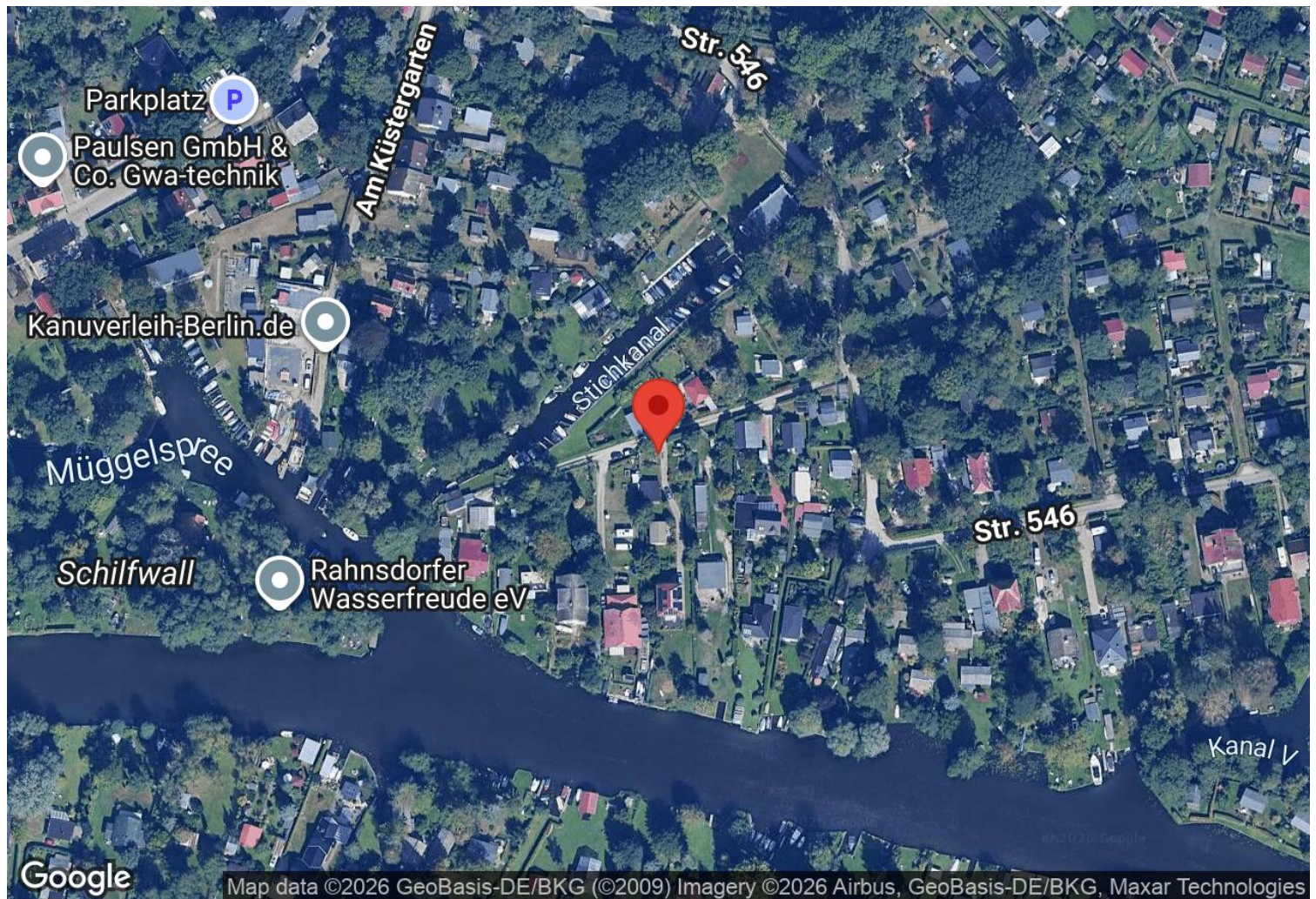
Die Wasser-Villa-Romantik ist aus unserer Sicht ein absolutes Liebhaberobjekt. Der zukünftige Eigentümer hat noch viel Raum und Platz, um seine eigene Note mit einzubringen, die das Objekt aus dem Dornröschenschlaf erweckt. Aufgrund des Sanierungsaufwandes richtet sich das Immobilienangebot eher an den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

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.

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 durchmisch, 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



D62_2886_orange



Vorgarten



Elektrische Torzufahrt



Blick auf die Müggelspree



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

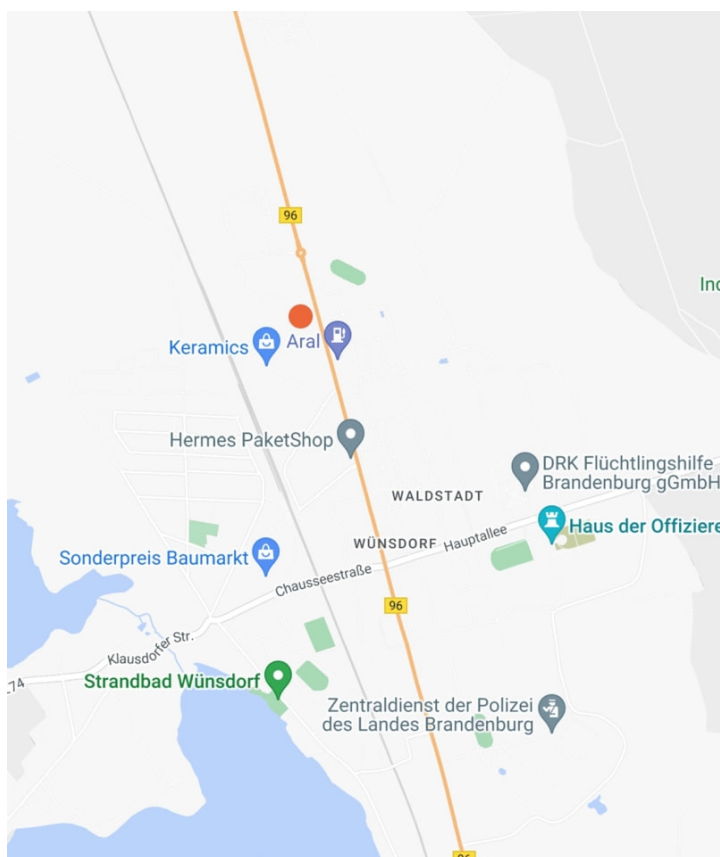
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wündsdorf

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 681 485

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