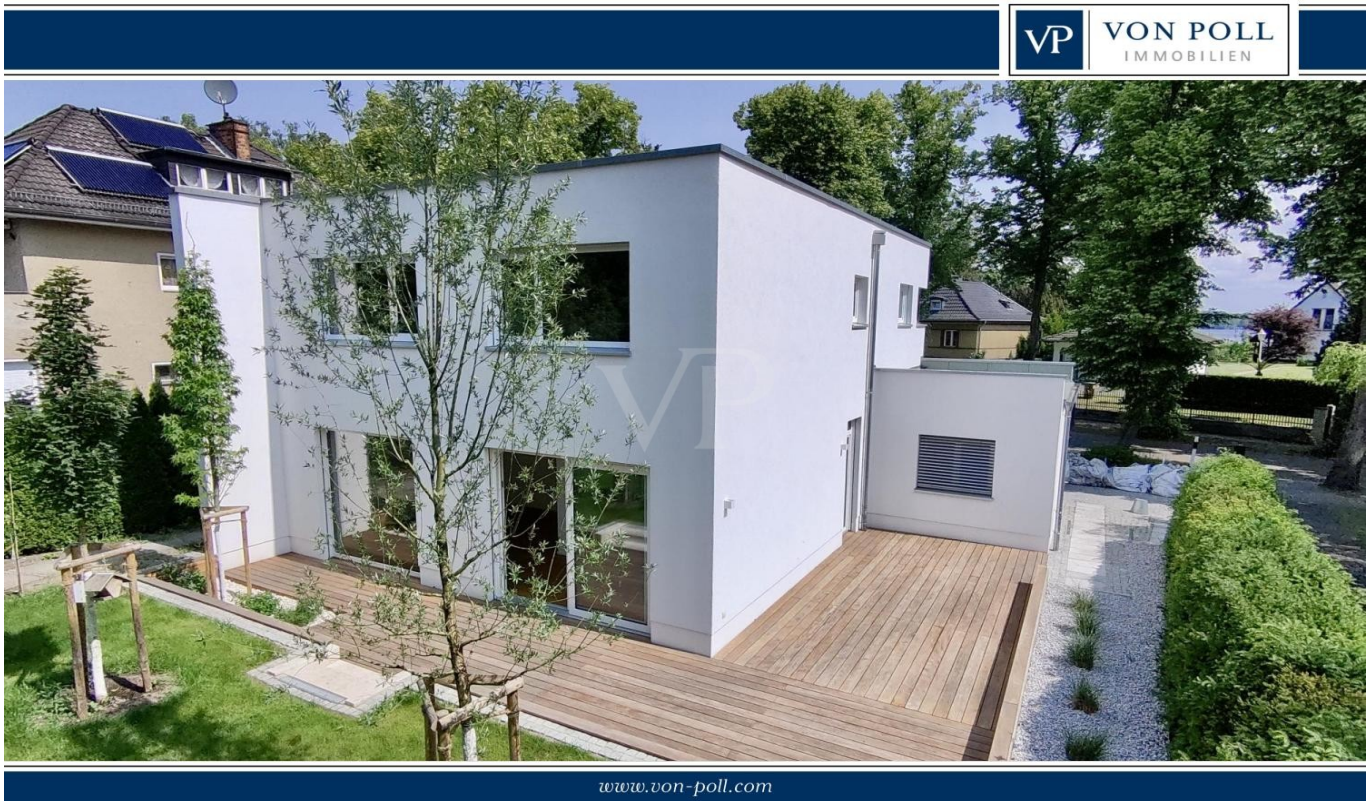
Berlin / Hessenwinkel

Wohnen auf der Triglawinsel – charmantes Haus zur Miete

Objektnummer: 25068036



MIETPREIS: 2.950 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 165 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Auf einen Blick

Objektnummer	25068036
Wohnfläche	ca. 165 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	2.950 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	26.05.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

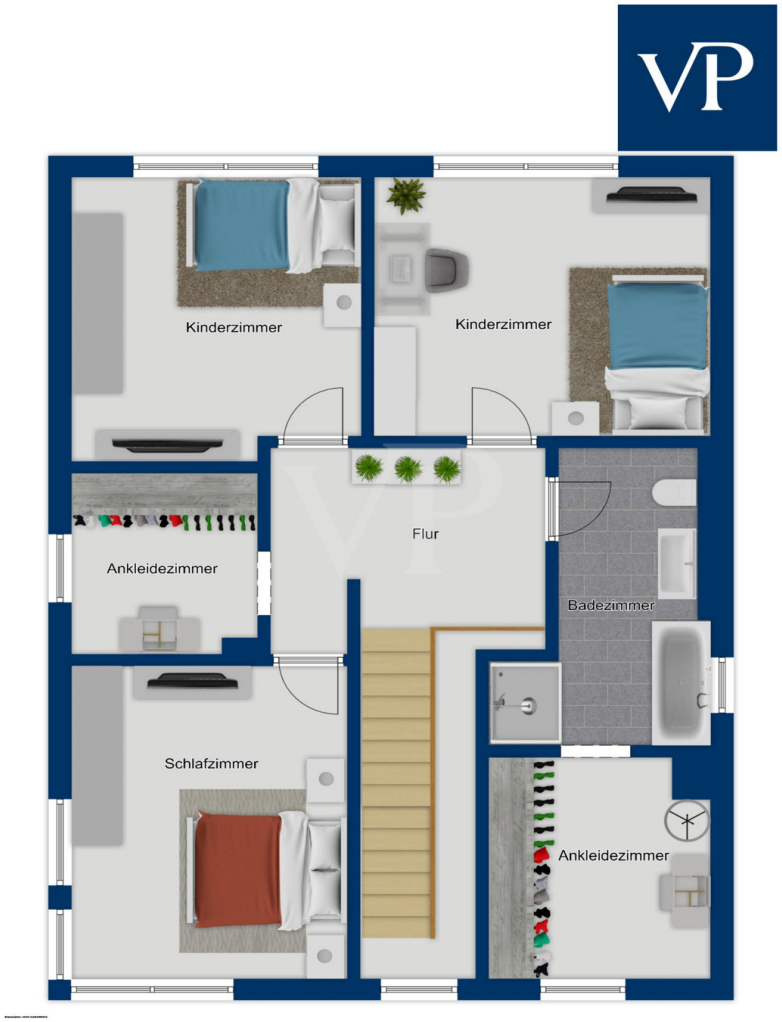
Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Die Immobilie

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ein erster Eindruck

Modernes Einfamilienhaus zur Miete auf der Triglawinsel – Wohnen zwischen Wald und Wasser

Dieses stilvolle Einfamilienhaus befindet sich in Berlin-Hessenwinkel, in einmaliger Lage auf der Triglawinsel – eingebettet zwischen altem Baumbestand und dem nahen Wasser. Die ruhige, grüne Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und ist ideal für Familien, Naturliebhaber oder Berufstätige, die ein Zuhause zum Wohlfühlen suchen.

Das Haus im Überblick

Die Wohnfläche von rund 180 Quadratmetern verteilt sich auf zwei Ebenen. Die moderne und durchdachte Raumaufteilung schafft eine offene, helle Wohnatmosphäre. Hochwertige Materialien, ein großzügiger Grundriss und eine große Terrasse mit runden das Gesamtbild ab.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten. Die elegante Einbauküche mit Kochinsel ist ideal für gemeinsames Kochen und gemütliche Abende mit Familie oder Gästen. Zusätzlich stehen ein separates Arbeitszimmer, ein modernes Duschbad, ein praktischer Abstellraum sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Eine zweite Ankleide grenzt direkt an das großzügige Familienbad mit Badewanne und Dusche. Alle Räume sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

Lage

Die Triglawinsel in Berlin-Hessenwinkel gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Umgebung ist geprägt von Wasser, Wäldern und einer gepflegten Nachbarschaft. Spaziergänge, Wassersport oder Radtouren starten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche

Nahverkehr gut erreichbar.

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung (Wärmepumpe)
- elektrische Jalousien
- Entkalkungsanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Großformatfliesen in den Bädern
- Küche mit Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank (Markengeräte)
- indirekte Beleuchtung
- Stellplatz für Pkw
- große ca. 50 m² große Terrasse
- Brunnen für die Gartenbewässerung zur Mitbenutzung
- Geräteraum zur Mitbenutzung

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Alles zum Standort

Geografie:

Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf. In Rahnsdorf gibt es mehrere kleine Villenkolonien sowie idyllische Einfamilienhaussiedlungen. Touristen besuchen Rahnsdorf vor allem wegen des Müggelsees. Aktuell hat Rahnsdorf ca. 9.856 Einwohner.

Lage / Verkehr:

Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe an der Bahnstrecke Berlin-Frankfurt/Oder und Berlin-Potsdam, zum einen Rahnsdorf und zum anderen Wilhelmshagen. Beide werden durch die Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient. Vom S-Bahnhofs Rahnsdorf gibt es eine noch historische Tram-Verbindung nach Woltersdorf.

Die Straßenbahnlinie 61 der BVG fährt von der Station Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick in die Wissenschaftsstadt Adlershof.

Die Buslinie 161 der BVG verkehrt derzeitig tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet die beiden S-Bahnhöfe als auch die Endhaltestelle der Tram-Linie 61 mit dem Ortsteil. Außerdem bietet sie eine Verbindung nach Erkner und Schöneiche an. Nachts bedient die Linie N61 den Ortsteil und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.

Auf der Müggelspree verkehrt die Fährlinie F23, die seit 2014 solarstrombetrieben im Auftrag der BVG von der Weißen Flotte Stralsund durchgeführt wird. Außerdem pendelt mit der F24 eine von drei manuell angetriebenen Fähren in Deutschland an Wochenenden und Feiertagen zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen.

Mit dem Auto ist man in ca. 45 Min im Berliner Zentrum und in ca. 10 Min. erreicht man die A10, welche Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Der Hauptstadtflughafen BER ist nur ca. 27 km entfernt und mit dem Auto in ca. 40 Minuten über die A10 zu erreichen.

Infrastruktur:

Schulen in Rahnsdorf: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner oder Friedrichshagen
Kindertagesstätten: 9
Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäcker, 1 Tankstelle

Freizeit / Sport / Natur:

Rahnsdorf hat mit der Nähe zum Müggelsee (inklusive Strandbädern, Gastronomie am Wasser und dem umfangreichen Wassersportangebot), seinem alten Fischerdorf, den idyllischen Kanälen von Neu-Venedig und dem Dämeritzsee viele regionale Highlights zu bieten.

Außerdem führt der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel und umfasst mit über 4.500 bzw. 5.100 km als Radfernweg die Strecke von London in Großbritannien nach Helsinki in Finnland bzw. Moskau in Russland.

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25068036 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com