

Exposé

Villa in Berlin

PROVISIONSFREIES JUWEL - Sanierte Altbauvilla mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-422857

Villa

Verkauf: **899.000 €**

12589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.039,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ohne Umwege: Wir verkaufen unsere lichtdurchflutete Villa in begehrter Lage von Berlin-Rahnsdorf von privat an privat. Freuen Sie sich auf 168 m² Altbaucharme auf einem traumhaften, großzügigen Gartengrundstück – und das komplett saniert (Dach, Fassade und Haustechnik) und provisionsfrei für Sie als Käufer.

KEINE MAKLERANFRAGEN ERWÜNSCHT!!!

- ✓ Keine Maklerprovision (Sie sparen ca. 33.000 €)
- ✓ Historischer Altbaucharme mit hohen Decken
- ✓ Traumgrundstück in Seenähe (Rahnsdorf)
- ✓ Glasfaseranschluss beantragt
- ✓ zuzüglich 30.000€ Ablöse für hochwertige Ausstattung wie z.B. Einbauküche, Kaminofen, Leuchten etc. Ihr Vorteil: Durch die getrennte Ausweisung sparen Sie ca. 1.800 € an Grunderwerbsteuer!
- ✓ Sofort bezugsfrei / nach Vereinbarung

Liebevoll renovierte, einzigartige Altbauvilla nahe Müggelsee in Berlin Rahnsdorf.

Geschützte Lage in 2. Reihe zur Straße, am Rahnsdorfer Mühlenfließ mit großartigem Ausblick ins Grüne. Hinter dem eigenen Garten liegt das Wasser- und Vogelschutzgebiet Mühlenfließ.

Die Villa aus dem Jahr 1905, mit Erweiterungen aus den 1920er Jahren, wurde ab 2018 kernsaniert und mit viel Liebe zum Detail hochwertig gestaltet.

Durch Expertenwissen wurde die ökologisch ideale und raumklimatisch herausragende Verbindung aus Wandheizung und Lehmputz eingebaut und mit Holzoberflächen kombiniert, was sowohl bei sehr warmen und auch kaltem Wetter für ein perfektes Raumklima ohne hohen Energieaufwand sorgt und damit nicht nur optisch herausragt. Dank der erfolgten Dämmung der Gebäudehülle wird ein Energieverbrauch von nur noch 104 kWh/m²a (Gebäudeklasse D) erreicht.

Im Erdgeschoss befinden sich die großzügigen Räumlichkeiten für Wohnen, Kochen und Arbeiten, die miteinander verbunden sind.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein kleines WC, das zu einem Gästebad erweitert werden kann.

Das Wohnzimmer öffnet sich durch ein großes Terrassenfenster zum Garten hin und zieht den Blick ins Grüne. Auf der Treppe zur Terrasse lassen sich Sonnenuntergänge bei einem Glas Wein genießen, im Dunkeln kann man vom Sofa oder der Liege aus die Sterne beobachten. Der Kaminofen schafft Gemütlichkeit an kalten Tagen.

Der große Garten bietet Platz für Spiel und Entspannung, das nahe Vogelschutzgebiet sorgt für naturnahe Unterhaltung. Auch weitere Besucher aus der Tierwelt kann oft man beobachten und laden einen zum langen Verweilen draußen ein.

Das großzügige Arbeitszimmer (ca. 24 m²) im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für Freiberufler und Homeoffice. Der Glasfaseranschluss wurde bereits beantragt.

Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer und zwei Bäder ideal für Eltern- und Kinderzimmer ausgestattet. Auch hier wurde Lehmputz verwendet und die Holztragstruktur des Daches freigelegt. Das Masterbad mit großen Fenster zum Garten und der eingerahmten Liegefläche bieten die Möglichkeit, auch hier zu entspannen, zu lesen, sich wohlfühlen,... Das Kinderzimmer verfügt über einen Balkon mit Überdachung.

Im Garten kann ein Gartenhaus als Schuppen und Werkstatt genutzt werden oder bei Bedarf nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden.

Mehrere Obst- und Zierbäume ergänzen den Garten und bieten im Frühling ein blütenreiches Schauspiel.

Ein Highlight an heißen Tagen ist der aufgestellte Pool, der sich zwischen den Bäumen einfügt.

Eine Schwimmrunde im See oder eine Tour mit dem SUP können fußläufig von der Mohle am Müggelsee gestartet werden.

Ausstattung

niedriger Energieverbrauch von nur noch 104 kWh/m²a gegenüber einem unsanierten Altbau mit ca. 250 kWh/m²a

Aufbereiteter Holzdielen-Boden und aufbereitete Original-Holztüren

neue Fenster: Holz-Alu

Ursprüngliche Kastenfenster aus Holz

Aufbereitete Holzterrasse

Wandheizung und Lehmputz

Energetisch saniert: Außenwand, Dach, Fußboden

Sichtbare Dachkonstruktion/Holzbalken im Obergeschoss

Raumhöhe im EG ca. 3,40m

Gas-Ceran-Kochfeld mit Kochinsel und Bar als Mittelpunkt bei Feiern

"Balkon"-PV-Anlage vorhanden

Kaminofen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Nahe dem Ortszentrum von Rahnsdorf mit Apotheke, Post mit Schreibwarenladen, schönem Wein- und Feinkostladen, Bäckerei und Café in fußläufiger Entfernung, sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Getränkemarkt, Gartencenter). Highlight ist auch das Restaurant/Cafe mit dem schönsten Sonnenuntergang Berlins am Müggelsee, welches ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt ist. Rahnsdorf ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge mit dem Rad, dem Boot oder auch eine Wanderung durch die Wälder.

Die Grundschule liegt in ca. 800m Entfernung, verschiedene Kitas im Umfeld, die nächste weiterführenden Schulen sind in Friedrichshagen zu finden.

Bus und Tram in fußläufiger Entfernung (ca. 5 Min); S-Bahn ca. 15 Min. Fußweg oder 1 Bushaltestelle entfernt.

Auf der schönen Bölschestraße in Friedrichshagen (ca. 10 Min. mit Auto oder Straßenbahn) finden sich inhabergeführte Boutiquen, Restaurants aller Geschmacksrichtungen und viele andere Einkaufsmöglichkeiten. Sie werden die Innenstadt nicht vermissen!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Kücheninsel mit Gaskochfeld

Exposé - Galerie



Küche und Wohnen



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC Erdgeschoss



Treppe



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG

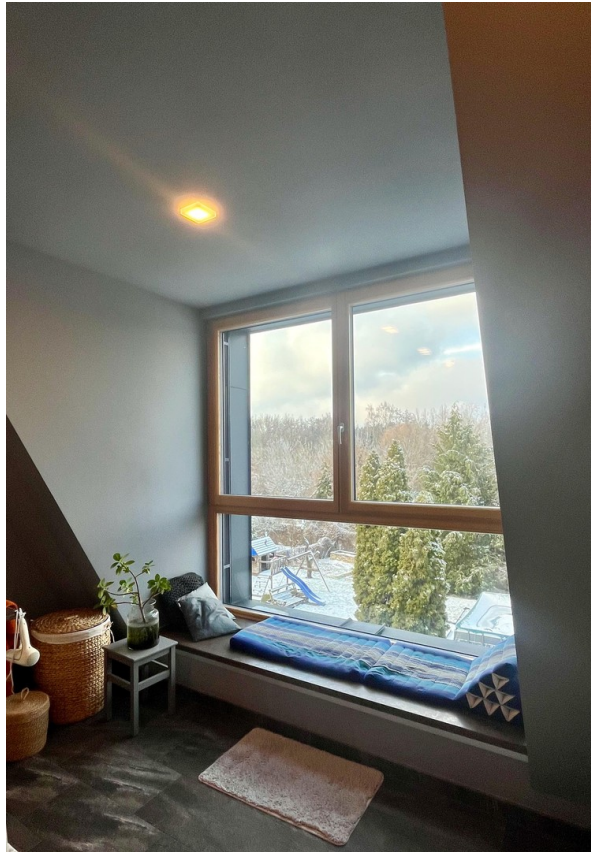


Kinderzimmer mit Hochbett



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad oben



Bad oben

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2025-005743660

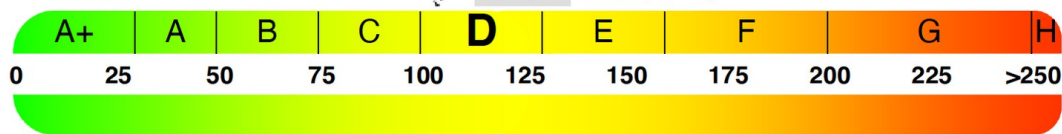
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **23,88** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
104,05 kWh/(m²*a)



109,99 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienan: Bildschirmfoto

104,05

kWh/(m²*a)

Auszug Energieausweis



Kaminofen



Blick von Sofa

Exposé - Galerie



Impression



Garten im Sommer



Bäume und Pool

Exposé - Galerie

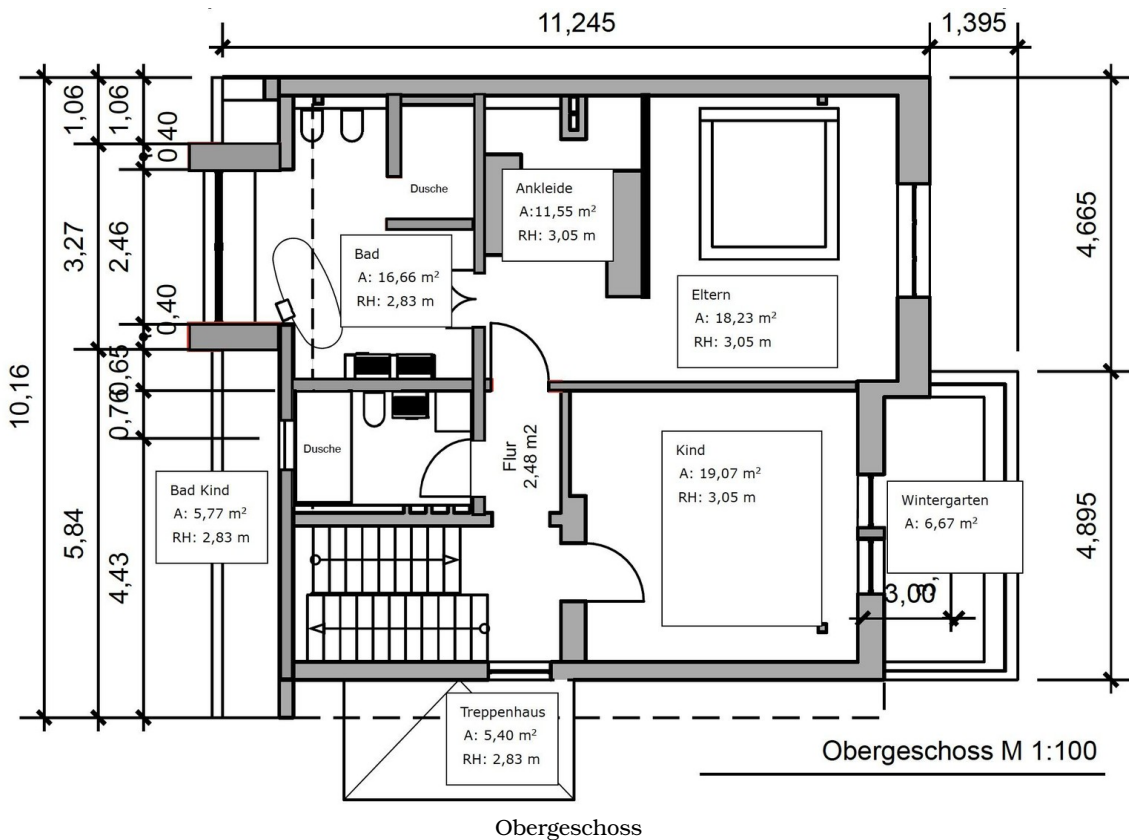
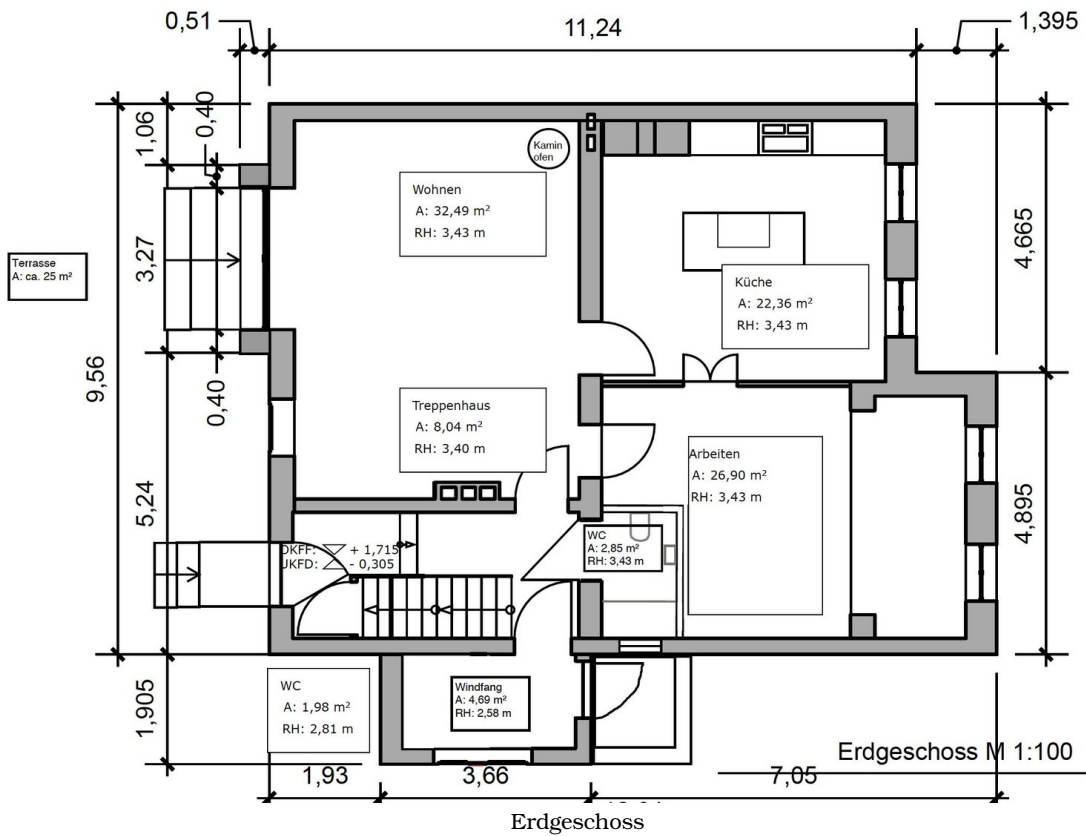


Garten



Hochbeete

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

