



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

INVESTMENTOBJEKT IN WASSERLAGE - BERLIN RAHNSDORF AM MÜGGELSEE



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 12589 Berlin

Baujahr: 1997

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 64 m²

Hausgeld (ca.): 97,- €

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 134.000,-

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

> Maisonettewohnung

> Berlin

> 2 Zimmer

> 64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1004



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	12589 Berlin
Baujahr	1997
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64 m ²
Kaufpreis	134.000,- €
Hausgeld (ca.)	97,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	105,53 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	05.05.2034
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	15 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	Käuferprovision i.H.v. 9.674,70 EUR

> Maisonettewohnung

> Berlin

> 2 Zimmer

> 64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1004



Objektbeschreibung:

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, in eine der gefragtesten Mikro-Lagen im Berliner Südosten zu investieren nur wenige Schritte vom Müggelsee entfernt.

Zum Verkauf steht eine Maisonettewohnung in Form einer Doppelhaushälfte innerhalb einer kleinen Wohnanlage mit nur vier Einheiten auf einem ca. 1.130 m² großen Grundstück. Die Einheit verfügt über einen eigenen Gartenanteil sowie einen Carport-Stellplatz und verbindet damit die Vorteile von Wohnungseigentum mit dem Charakter eines Hauses.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss mit offenem Wohn- und Essbereich, Südwest-Terrasse, Balkon mit Wasserblick, eigenem Gartenanteil und Carport-Stellplatz. Die solide Bausubstanz (Baujahr 1997, Heiztechnik 2023 erneuert) bildet eine verlässliche Grundlage.

Die Immobilie wird mit einem lebenslangen, grundbuchlich gesicherten Nießbrauchrecht veräußert (Nießbrauchberechtigter, 73 Jahre, Pflegegrad 2). Im Vergleich zum Verkehrswert von 271.000 EUR ergibt sich daraus ein reduzierter Kaufpreis. Für Kapitalanleger eröffnet sich die Möglichkeit, sich frühzeitig eine Immobilie in ausgezeichneter Lage zu sichern und langfristig von der Wertentwicklung zu profitieren.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal ist die unmittelbare Nähe zum Müggelsee sowie der fußläufig erreichbare Bootsanleger mit anmietbaren Liegeplätzen. Wasserlagen zählen zu den stabilsten und wertbeständigsten Lagen im Berliner Immobilienmarkt. Die Lage bietet zudem Potenzial für eine spätere Nutzung als Ferienimmobilie, hochwertige Vermietung oder Eigennutzung mit hohem Freizeitwert. Die Kombination aus Natur, Wasserzugang und guter Anbindung an die Berliner Innenstadt macht den Standort nachhaltig attraktiv.

Dieses Angebot richtet sich an Investoren, die eine langfristige Perspektive einnehmen und den Vorteil eines reduzierten Einstiegspreises strategisch nutzen möchten.

Ausstattung:

OBJEKT & EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Doppelhaushälfte als Eigentumswohnung (Maisonette)
- Insgesamt 4 Wohneinheiten auf einem Grundstück von ca. 1.130 m²
- Sondereigentum an Wohnung Nr. 4 inklusive Sondernutzungsrecht an der zugeordneten Grundstücksfläche gemäß Aufteilungsplan
- 218,2 / 1.000 Miteigentumsanteile

BAUWEISE & TECHNIK

- Baujahr 1997
- Fußbodenheizung
- Gas-Brennwerttherme (erneuert 2023)

- Balkonkraftwerk zur Unterstützung der Stromversorgung

WOHNUNG & RAUMAUFTEILUNG

- Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse
- Obergeschoss mit Balkon
- Praktischer Heizungsraum mit zusätzlicher Abstellfläche im Erdgeschoss
- Offene Einbauküche im Wohnbereich
- Großzügige, bodentiefe Fensterfront mit Zugang zur Terrasse
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Fliesenbelag in allen Wohnbereichen, Schlafzimmer mit Teppichboden
- Tageslichtbad im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss

AUßENBEREICH

- Eigener Gartenanteil mit zwei Geräteschuppen
- Großzügige, überdachte Terrasse
- Carport-Stellplatz

Lagebeschreibung:

LAGE AM MÜGGELSEE

Die unmittelbare Nähe zum Müggelsee prägt die besondere Qualität dieses Standorts. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Berliner Ortsteil Rahnsdorf, eingebettet in ein gepflegtes und gewachsenes Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern. Nur etwa zwei Gehminuten entfernt liegt der Müggelsee, der größte See Berlins. Mit seinen weitläufigen Uferwegen, Badestellen und umliegenden Waldgebieten eröffnet er vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

ANBINDUNG & ERREICHBARKEIT

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung sehr komfortabel: Mehrere Buslinien sowie die S-Bahnhöfe Wilhelmshagen und Rahnsdorf (S3) ermöglichen eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt in ca. 30 Minuten. Auch die überregionale Erreichbarkeit ist über die Bundesstraßen B1/B5 sowie die nahegelegene A10 gewährleistet.

INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung, insbesondere im Ortskern von Rahnsdorf (fußläufig erreichbar) sowie im benachbarten Friedrichshagen.

Sonstiges:

WAS BEDEUTET NIEßBRAUCHRECHT?

Der Nießbrauchberechtigte ist berechtigt, die Immobilie lebenslang zu nutzen und die daraus resultierenden Vorteile zu ziehen. Wirtschaftlich betrachtet übernimmt er weiterhin die laufenden Verbrauchskosten und teilweise auch die Instandhaltung. Als Käufer erwerben Sie das rechtliche Eigentum an der Immobilie. Mit dem Erlöschen des Nießbrauchrechts

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Berlin

> 2 Zimmer

> 64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1004



steht Ihnen die Immobilie zur freien und uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung.

WAS IST BEI EINER FINANZIERUNG ZU BEACHTEN?

Bitte beachten Sie, dass eine Bankfinanzierung bei bestehendem Nießbrauchrecht nicht in jedem Fall möglich ist. Alternativ können für die Finanzierung weitere Vermögenswerte oder Immobilien als zusätzliche Sicherheiten herangezogen werden.

KAUFNEBENKOSTEN BEIM ERWERB MIT NIEßBRAUCHRECHT

Bitte beachten Sie, dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sowie die Maklercourtage nicht am reduzierten Kaufpreis orientiert, sondern am sogenannten Verkehrswert der Immobilie. Dieser liegt in diesem Fall bei ca. 271.000 EUR.

KÄUFERPROVISION

Käuferprovision in Höhe von 9.674,70 EUR inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die im Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Ein Kaufvertrag kommt erst mit notarieller Beurkundung zustande. Schadensersatzansprüche, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Objektbilder:



Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Panoramafenster



Wohnbereich mit Blick ins Gru



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Uachte Terrasse mit Sitzbereich

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1004



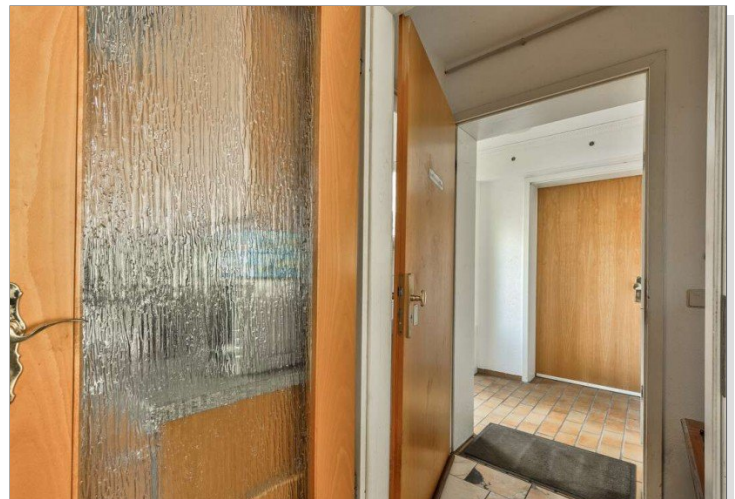
Offene Einbaukumit viel Stauraum



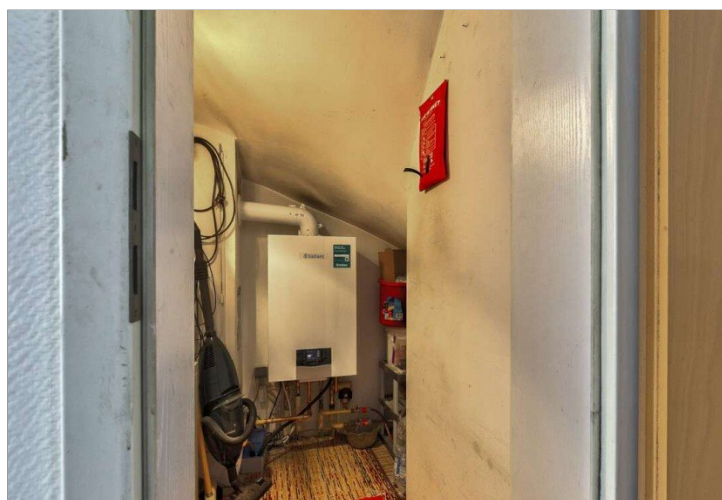
Eingangsbereich - Flur



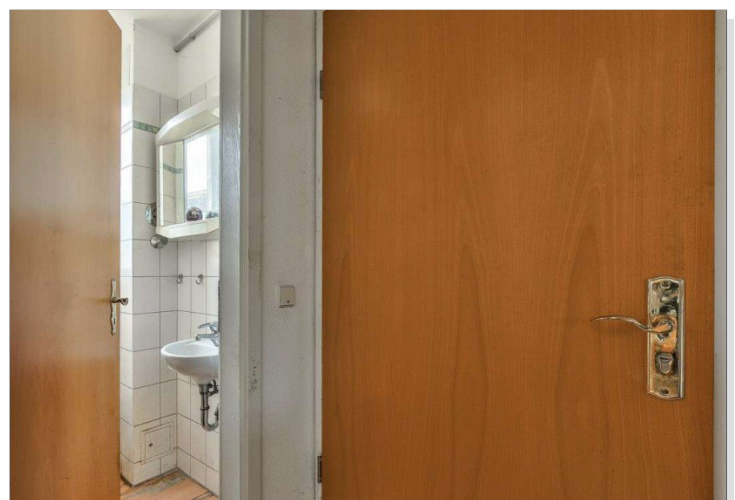
Ku- und Essbereich



Garderobe im Eingangsbereich



Heizungsraum _ praktischer Abstellraum



GaWC im EG

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1004



Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Flur im Dachgeschoss



Balkon mit Blick auf dem Musee



Zimmer im Dachgeschoss mit großzur Fensterfront



Flur im Dachgeschoss mit Treppenaufgang

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1004



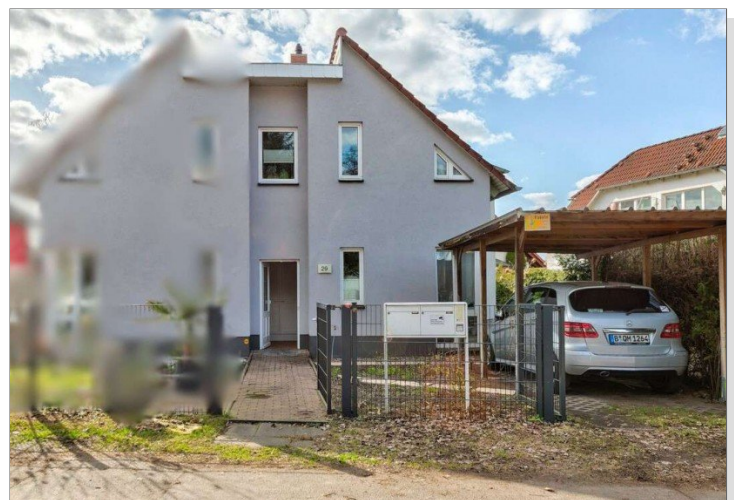
Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss



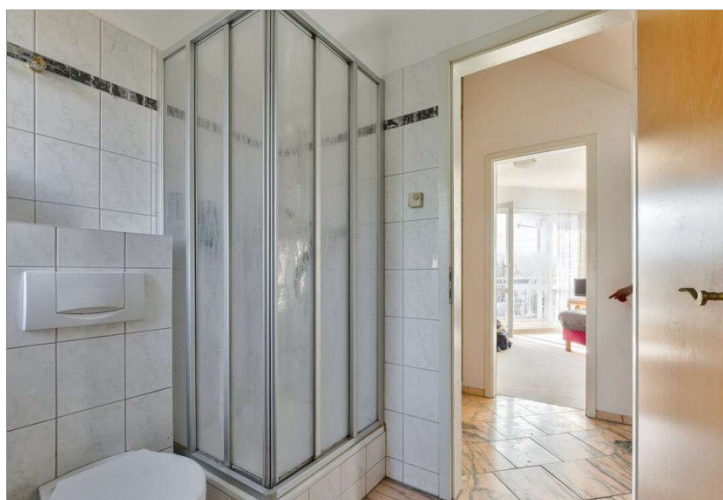
Treppenaufgang mit Fenster mit großer Fensterfront



Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch



Hausansicht



Bad mit Dusche und Zugang zum Flur



Außenansicht mit Carport und Gartenbereich

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Berlin

> 2 Zimmer

> 64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1004



Bootsanleger am Musee in unmittelbarer Na



Gerahuppen im Garten



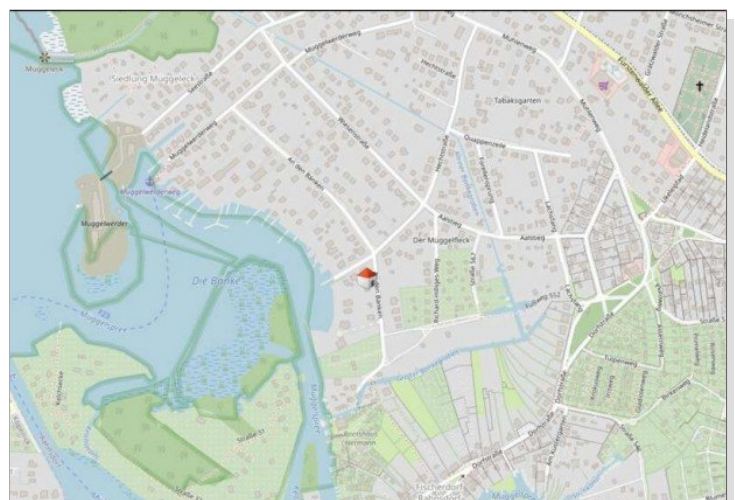
Carport-Stellplatz im Vorgarten



Weitblick uden Musee und Umgebung



Eigener Gartenanteil mit Gru

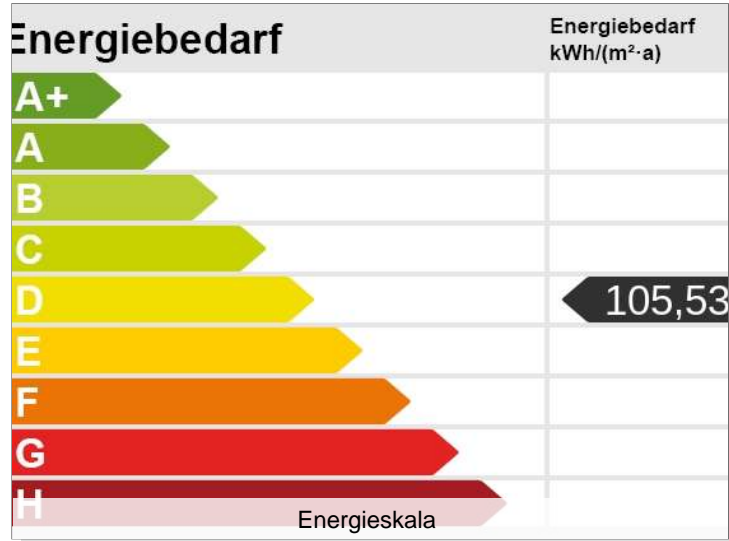



Lageplan

Eckdaten


- > Maisonettewohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1004



BODEWEI  **IMMOBILIEN**

THUY BODEWEI
IMMOBILIENMAKLERIN (IHK)
0176 456 31 82 6
kontakt@bodewei-immobilien.de



www.bodewei-immobilien.de
Kontaktseite IS24

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1004



Grundriss

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Grundriss EG-DG

> Maisonettewohnung

> Berlin

> 2 Zimmer

> 64 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1004



AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
- Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.