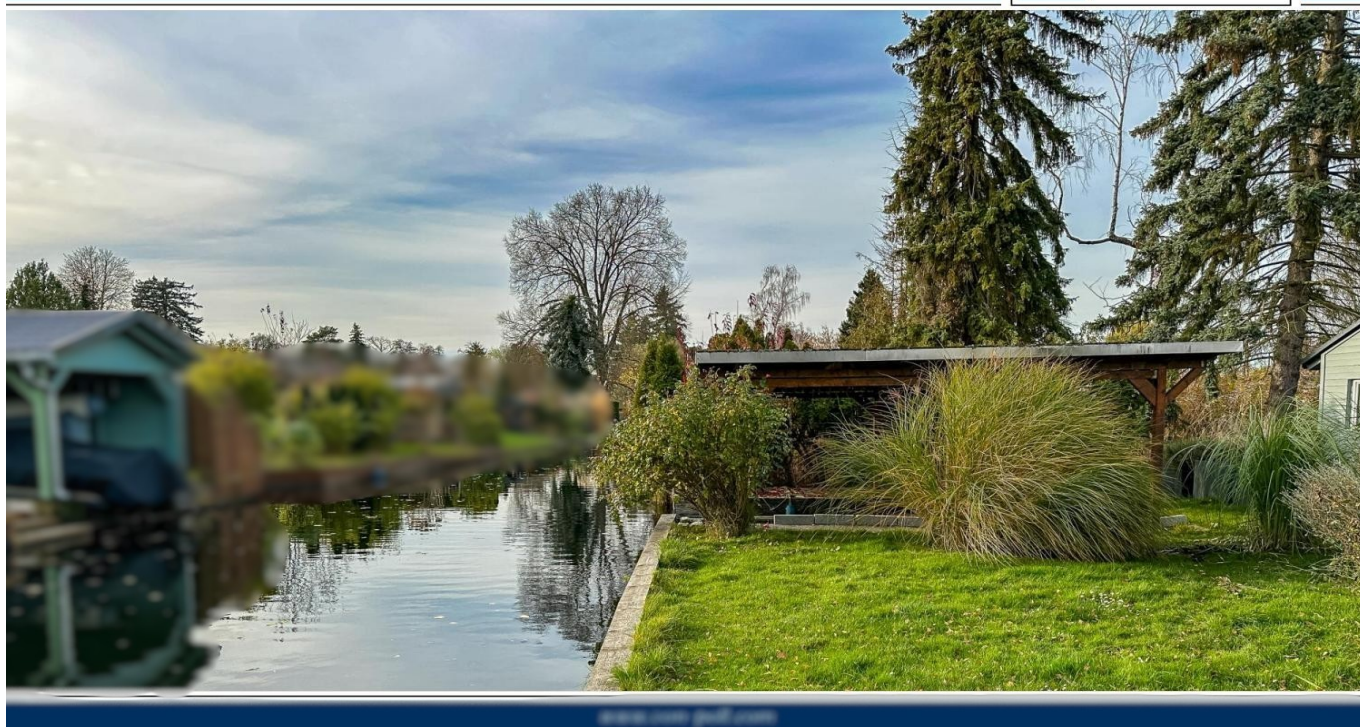


Berlin / Neu Venedig

# Naturparadies in Neu-Venedig, Freizeitgrundstück direkt am Wasser

Objektnummer: 25068066



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 753 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25068066 | Kaufpreis | 299.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |



Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## Die Immobilie

An advertisement for von-poll-finance.de. It features a hand holding several red spheres with white percentage signs. The Von Poll Finance logo is in the top right corner. The text below the image reads: "UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH - FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN" and "JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN". The website address "vp-finance.de" is at the bottom.

VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de

**Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Freizeitgrundstück umfasst ca. 753 m<sup>2</sup>, inklusive der 90 m<sup>2</sup> Wasserfläche und bietet zahlreiche Möglichkeiten für alle, die naturnahe Erholung schätzen, ob allein, zu zweit oder mit der ganzen Familie.

Besonders hervorzuheben ist die ca. 20 Meter lange Wasserfront, die nicht nur ein wunderschönes Ambiente schafft, sondern auch vielfältige Aktivitäten am und auf dem Wasser ermöglicht.

Ruhig gelegen am Ende einer kleinen Stichstraße, genießen Sie hier wohltuende Privatsphäre und entspannte Stunden fernab des Alltags. Das Grundstück misst in der Tiefe ca. 33 Meter und ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

Die Fläche bietet viel Raum für individuelle Ideen: Ob eigener Garten, Wochenendrefugium oder naturnaher Rückzugsort, das Grundstück lässt sich vielseitig gestalten.

Die Uferzone ist gut zugänglich und damit ideal für Angler, Paddler oder alle, die gerne Zeit direkt am Wasser verbringen. Eine private Anlegestelle, erfüllt auch Ihren Traum vom eigenen Boot. Die gepflegte Grünfläche schafft eine einladende Umgebung, die sich ganz nach Ihren Vorstellungen weiterentwickeln lässt.

Die ruhige Lage am Ende der Stichstraße bedeutet keinen Durchgangsverkehr und damit eine besonders angenehme, ungestörte Atmosphäre. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus einzelnen Freizeit- und Gartengrundstücken, perfekt für alle, die Ruhe und Naturverbundenheit suchen.

Das Grundstück ist mit einem kleinen Schuppen ausgestattet und bietet Ihnen somit maximale Freiheit bei der zukünftigen Nutzung. Bestehende Bepflanzungen verleihen dem Areal bereits jetzt einen charmanten, natürlichen Rahmen. Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in angemessener Entfernung erreichbar.

Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieses besonderen Angebots.



**Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Alles zum Standort

Neu-Venedig ist ein idyllisches Wohngebiet im Südosten Berlins, das zum Ortsteil Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick gehört. Die einzigartige Lage an einem Netz aus natürlichen Kanälen und Wasserläufen, das dem italienischen Vorbild seinen Namen verdankt, macht diesen Ortsteil zu einer der charmantesten und naturverbundensten Wohnlagen Berlins.

Die Umgebung ist geprägt von hübschen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer wohltuend ruhigen Atmosphäre. Die Nähe zur Müggelspree, zum Dämeritzsee und zum Großen Müggelsee bietet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und ausgedehnte Spaziergänge inmitten der Natur.

Trotz der naturnahen Lage ist Neu-Venedig gut angebunden: Über die nahegelegene S-Bahn-Station Rahnsdorf (S3) ist das Berliner Stadtzentrum in ca. 35 Minuten erreichbar. Zudem bestehen gute Anbindungen über die Bundesstraßen B1/B5 und die A10 (Berliner Ring) und der Flughafen BER ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

In der Umgebung befinden sich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote mit lokalem Charme. Neu-Venedig verbindet damit auf ideale Weise das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der Großstadt – ein echter Geheimtipp für Ruhesuchende mit einem Faible für Wasser, Natur und Entschleunigung.

**Objektnummer: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25068066 - 12589 Berlin / Neu Venedig**

## **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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**