

# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



## EXKLUSIV EXPOSÉ

Schreiben Sie ihre  
Familiengeschichte neu!

Mit diesem einzigartigen  
„Schlösschen aus der  
Gründerzeit“ auf  
Schwanenwerder im  
Wannsee!



# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

## Ein Ort wie kein anderer!

Auf der Insel Schwanenwerder erwartet Sie dieses exklusive Anwesen mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> Privatgrundstück – umgeben vom glitzernden Wannsee, eingebettet in vollkommene Privatsphäre.



# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

## Exterieur:

Im Jahr 1901 ließ Hermann Wessel dieses außergewöhnliche Anwesen errichten – eine Villa, die bis heute als Symbol der Gründerzeitarchitektur auf Schwanenwerder gilt.

Der zweigeschossige Bau mit elegantem Mansardwalmdach vereint die zeitlose Anmut der französischen Renaissance mit der repräsentativen Strahlkraft einer Epoche, die Luxus und Lebenskunst neu definierte.

Als letztes erhaltenes Gebäude der Gründerzeit Schwanenwerders ist diese Villa weit mehr als ein architektonisches Relikt: Sie ist ein lebendiges Denkmal, das Geschichte atmet und zugleich modernen Wohnkomfort in einer Atmosphäre zeitloser Eleganz bietet.



# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2



## Exterieur:

Diese beeindruckende Gründerzeitvilla gab der Insel, die bis dahin als „Sandwerder“ bekannt war, erst ihren berühmten Namen. Das außergewöhnliche Anwesen wurde mit höchster handwerklicher Präzision und tiefem Respekt vor der Geschichte auf seine ursprünglichen Grundrisse zurückgeführt. Dabei blieb der unverwechselbare Charme der Jahrhundertwende vollständig erhalten – harmonisch verbunden mit dem Komfort und den Annehmlichkeiten modernen Wohnens.

Villenanwesen dieser Klasse wechseln auf Schwanenwerder nur äußerst selten den Eigentümer – im Durchschnitt nur **einmal in 15 Jahren**. Der Verkauf dieses geschichtsträchtigen Anwesens bietet Ihnen somit eine Gelegenheit von seltener Exklusivität.

# „Ein Schloss am Wannensee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

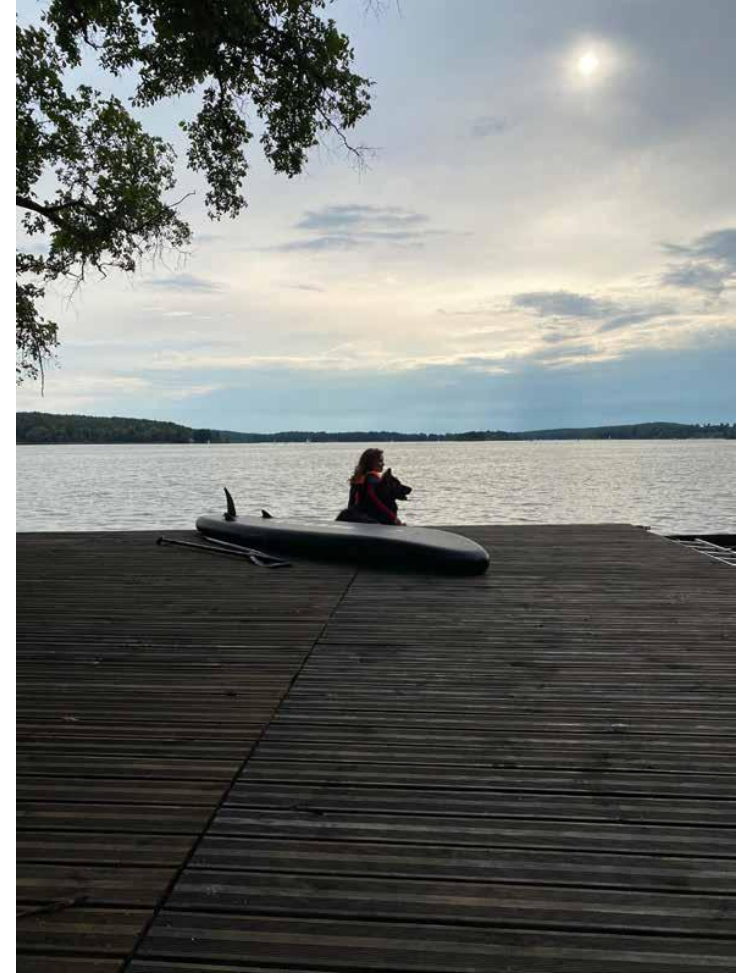
## Eckdaten:

- ❖ Grundstück: 2.687 m<sup>2</sup>
- ❖ Wohnfläche: ca. 480 m<sup>2</sup>
- ❖ Nutzfläche: ca. 700 m<sup>2</sup>



## Ausstattung & Besonderheiten

- ❖ Viktorianisches Gewächshaus (von ca. 14 m<sup>2</sup>)
- ❖ Carport für zwei Fahrzeuge mit Elektroladestation
- ❖ Salzwasser-Swimmingpool (Outdoor von 15m x 3m)
- ❖ Rainbird-Gartenbewässerung, gespeist aus einem eigenen Brunnen
- ❖ Modernes Alarmsystem mit Sicherheitstüren im Erdgeschoss
- ❖ Zusätzlich angemietetes Wassergrundstück von ca. 900 m<sup>2</sup> mit ca. 60m<sup>2</sup> großer Badeplattform, für JetSki, etc. und direktem Zugang zum Wannensee, (siehe Foto).



# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

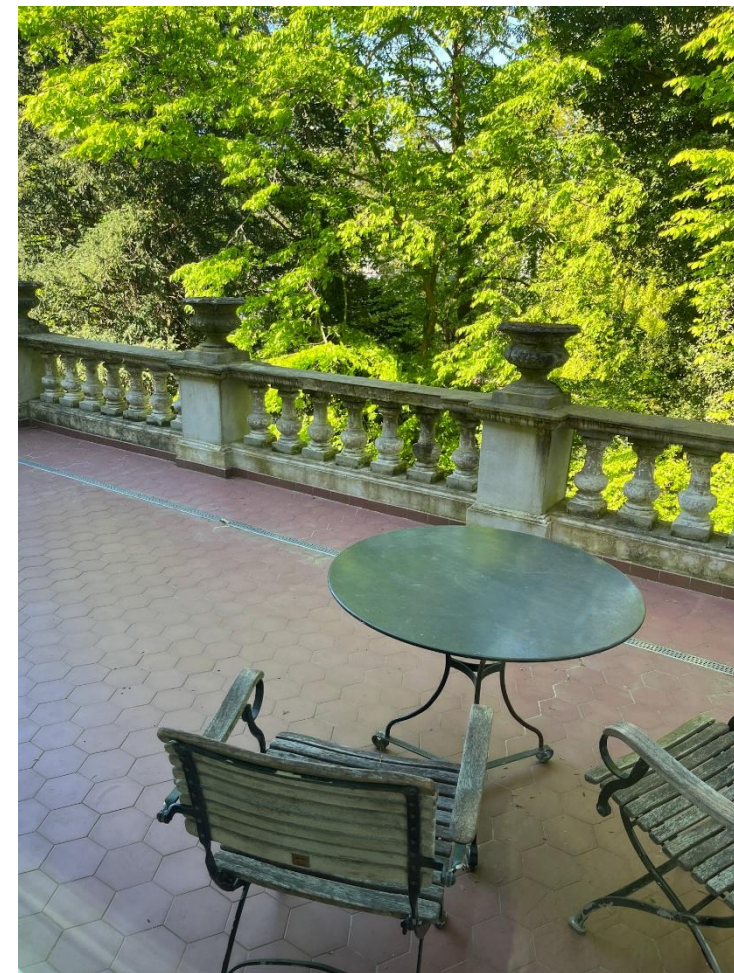
## Aufteilung:

**Erdgeschoss:** Großzügiger Empfangsraum mit historischem Kachelofen, Garderobe, Gäste-WC, weitläufigem Wohnzimmer, eleganter Wohnküche mit angrenzender Speisekammer, stilvolle Bibliothek, Erkerzimmer, Wintergarten mit Fußbodenheizung, Terrasse sowie offener Kamin mit einer antiken Marmoreinfassung aus dem **Paris des 19. Jahrhunderts**.

**Obergeschoss:** Zwei Schlafzimmer, Wellness Area mit Sauna, Ankleidezimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum sowie zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer und großer Balkon, (siehe Foto).

**Dachgeschoss:** Drei weitere Schlafzimmer, Abstellkammer, Badezimmer, Sport- und Bastelzimmer.

**Kellergeschoss:** Großzügige Stauraumflächen sowie ein klimatisierter **Weinkeller**.



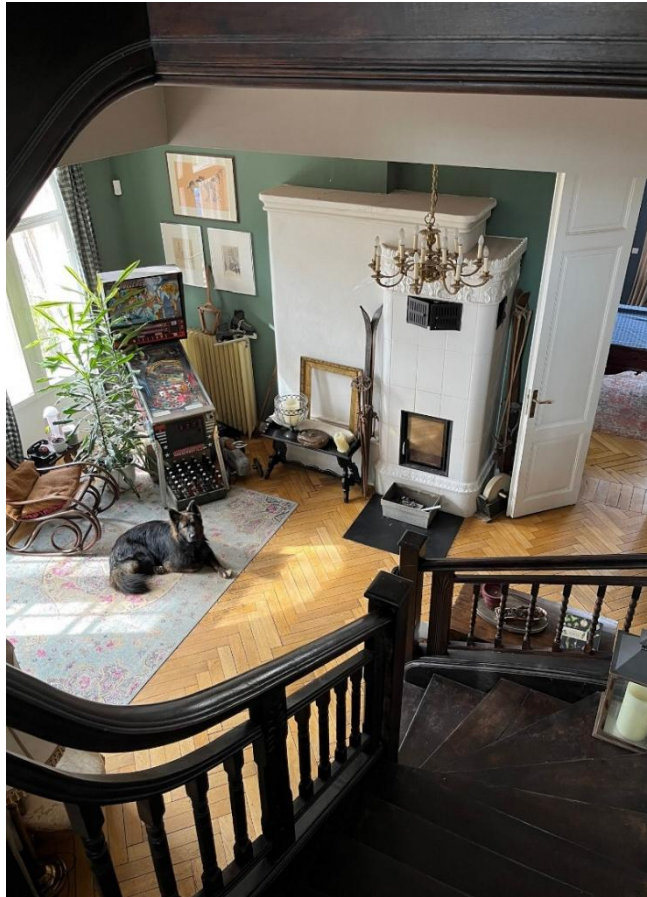
# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

## Interieur:

Imposante Eingangshalle mit Seeblick, knapp 4m Deckenhöhe und originalem (funktionalem) Kamin aus der Jahrhundertwende sowie einer versteckten Geheim-Bibliothek à la „Harry Potter“.



# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

**Interieur:** Drei der vier Tageslicht-Duschbäder sowie die großzügige Sauna mit großzügigem, anliegendem Balkon im 1. OG



# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

## Interieur:

Historischer Kamin in der Empfangshalle, anliegendes Billardzimmer, Erker- / Wohnzimmer mit Seeblick.



# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

## Interieur:

Küche mit anliegendem, viktorianischem Esszimmer / Wintergarten mit Zugang zu Terrasse, Garten und Pool.





## Exterieur:

Der prachvolle, parkähnlich angelegte Garten mit Seeblick wurde nach englischem Vorbild gestaltet und begeistert mit harmonisch komponierten Staudenbeeten, edlen Funkien, Farnen, üppigen Hortensien und farbenprächtigen Rhododendren.

Majestätische, alte Eichen und Linden verleihen dem Anwesen eine zeitlose Eleganz und spenden an heißen Sommertagen angenehmen Schatten – perfekte Orte, um die Ruhe und Schönheit der Natur zu genießen.

Für Sonnenliebhaber steht entweder die großzügige private Badeplattform direkt am Wannsee oder aber die zwei großzügigen Terrassen direkt am Anwesen zur Verfügung, während der stilvolle Salzwasserpool zu erfrischenden Momenten in exklusiver Atmosphäre einlädt.

# „Ein Schloss am Wannsee“ – Eine historische Rarität auf Schwanenwerder



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

## Schwanenwerder „Wo Geschichte und Exklusivität aufeinandertreffen!“



Schwanenwerder ist bis heute ein Name, der für Eleganz, Diskretion und historische Bedeutung steht. Wo einst Bankiers und Politiker des Kaiserreichs ihre prachtvollen Villen errichteten, wo US-General Lucius D. Clay die Berliner Luftbrücke plante und Verleger Axel Springer Inspiration für seine Schlagzeilen fand, lebt der Geist einer außergewöhnlichen Epoche fort. Die Geschichte dieses einzigartigen Ortes beginnt im Jahr 1882, als der Unternehmer Friedrich Wilhelm Wessel die damals noch als Sandwerder bekannte Insel erwarb – fasziniert von der benachbarten Pfaueninsel, auf der König Friedrich Wilhelm II. sein Sommerschloss errichten ließ. Wessels Vision: ein privater Rückzugsort, fernab des Großstadttrubels, eingebettet in Natur und Wasser. Söhne Hermann und Franz Wessel setzten diesen Traum als Bauunternehmer fort – und schufen ein Ensemble von erlesener Architektur: repräsentative Sommervillen mit weitläufigen Parkgärten, geschaffen für Menschen, die das Außergewöhnliche suchten. So wurde Schwanenwerder zu dem, was es bis heute ist – ein Ort von unvergleichlicher Exklusivität, geprägt von Geschichte, Stil und Beständigkeit.

- ❖ Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines **diskreten Gebotsverfahrens**. **Gebote können ausschließlich nach erfolgter Besichtigung** und unter Vorlage eines **Bonitäts- oder Finanzierungsnachweises** abgegeben werden.
- ❖ Alle Gebote sind **ausschließlich schriftlich und über die Maklerin** einzureichen.
- ❖ Aus Gründen der Diskretion werden **weiterführende Informationen und Unterlagen** nur auf Anfrage und nach Angabe der vollständigen Kontaktdaten zur Verfügung gestellt.
- ❖ Der Verkäufer behält sich vor, **frei über die Annahme eines Angebots** zu entscheiden.
- ❖ Nähere Informationen zur zusätzlich zum Kaufpreis anfallenden **Vermittlungscourtage**, entnehmen Sie bitte den Angebotsbedingungen auf der nächsten Seite.

### Marthe Rehmer

Geschäftsführende  
Gesellschafterin

**MR2 CONNECT GMBH**  
REAL ESTATE I  
PRIVATE SALES

Carpinusweg 4  
D-14169 Berlin

+49 (0) 30 89 00 60 40

+49 (0) 170 99 35 066

marthe@MR2real.estate // [www.MR2real.estate](http://www.MR2real.estate)



## ANGEBOTSBEDINGUNGEN:



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

1. Das vorstehende Angebot erfolgt auf Grundlage unserer AGB. Es ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und streng vertraulich zu behandeln.
2. Alle im vorstehenden Exposé gemachten Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die wir von unserem Auftraggeber (dem Eigentümer) erhalten haben. Wir übernehmen keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.
3. Gerne stehen wir mit weiteren Informationen zum Angebot sowie zum Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung. Besichtigungen können jederzeit nach Vereinbarung erfolgen.
4. Die Übermittlung objektbezogener Daten und Informationen hat keinen rechtsgeschäftlichen Erklärungsinhalt. Verbindlich sind ausschließlich die, in einem, zu gegebener Zeit zu schließendem Transaktionsvertrag zugesicherten, Objekteigenschaften und Beschaffenheitsvereinbarungen sowie die dort geregelten Gewährleistungen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.
5. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vollständig vom Käufer / von der Käuferin zu tragen.
6. Unser Maklerhonorar in Höhe von 4,76% (inkl. UsSt.) auf den ausgehandelten Kaufpreis der Liegenschaft ist nach erfolgter Beurkundung des Kaufvertrages, anteilig zu 50% seitens des Verkäufers sowie seitens des Käufers / der Käuferin zu tragen.

## WIDERRUFSBELEHRUNG:

## WIDERRUFSFORMULAR:



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

**Widerrufsrecht:** Als Verbraucher haben Sie gesetzlich das Recht, diesen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt am Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, **MR2 CONNECT GMBH**, Carpinusweg 4, 14169 Berlin, mittels eindeutiger Erklärung, z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail, über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Fristwahrung reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung Ihres Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs:** Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben und bitten Sie, diesen Wunsch nachstehend auszudrücken.

Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, füllen Sie dieses Formular aus und senden es an:

**MR2 CONNECT GMBH**  
Carpinusweg 4 | D-14169 Berlin

**Widerruf an:**  
info@MR2real.estate

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

---

Maklerdienstleistung empfangen am:

---

Name Verbraucher(in):

---

Anschrift Verbraucher(in):

---

Ort / Datum

Unterschrift

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN:



OBJEKT ID: V-02102025\_MR2

1. Unser Angebot erfolgt auf Basis der uns von unserem Auftraggeber oder anderen Befugten erteilten Auskünfte. Wir übernehmen keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Dienstleistung auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
3. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der ortsüblichen bzw. vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft abschließt. Weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Ungeachtet unserer üblichen Geschäftspolitik sind wir berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Unser Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn statt des eigentlich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete bzw. umgekehrt oder Erwerb in Zwangsversteigerung, statt freihändiger Kauf, sofern wir Unterlagen über die Bewertung des Objektes (Wertgutachten des Gerichtes) geliefert haben und der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem unsererseits unterbreiteten Angebot steht. Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind vom Kunden dem Makler mitzuteilen.
7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht rechtskräftig festgestellt ist.
8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, weist er uns dies unverzüglich und qualifiziert nach, bis spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Angebots mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die sich aus den jeweiligen Angeboten ergebenden Beträge zu zahlen.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der MR2 CONNECT GMBH, soweit gesetzlich zulässig.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.