

Berlin / Altglienicke

# Altbau-Flair trifft Komfort: Doppelhaushälfte mit exzellenter Anbindung

Objektnummer: 26068005



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 502 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26068005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 81 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 51 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1939</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	329.01 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023-2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Händlerin für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Spandau Pankow  
Berlin  
Tempelhof  
Zehlendorf Treptow-Köpenick

Professionelle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung 4,9  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen



**Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese Doppelhaushälfte aus den 1930er-Jahren ist ein klassischer Altbau und vermittelt den besonderen Charme dieser Bauzeit. Typisch für Häuser dieses Jahrgangs prägt eine solide Bauweise das Erscheinungsbild. Um das Jahr 2000 wurde die Immobilie kernsaniert und bis 2024 fortlaufend modernisiert und instand gehalten, sodass sie sich heute in einem gepflegten Zustand befindet.**

**Die Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss und liegt auf einem ca. 502 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutzflächen.**

**Im Erdgeschoss gelangt man über den Flur in das Gäste-WC, die Küche sowie in das helle Wohn- und Esszimmer. Von dort aus führt ein direkter Zugang auf die Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und zum Entspannen oder gemeinsamen Beisammensein einlädt. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Über eine charaktervolle Treppe erreicht man das Dachgeschoss, in dem sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne befinden.**

**Der Keller verfügt über drei separate Räume und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Abstellzwecke, Hauswirtschaft oder Hobby. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie ein Nebenglass, das zusätzlichen Stauraum schafft.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. In etwa 200 Metern Entfernung befinden sich sowohl eine Bushaltestelle mit den Linien S9, S9A und 160 als auch eine S-Bahn-Station mit den Linien S9 und S198. Dadurch sind die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und umliegende Stadtteile bequem und schnell erreichbar.**

**Diese Altbau-Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die den Charakter eines Hauses aus den 1930er-Jahren schätzen und ein gepflegtes Zuhause mit guter Anbindung suchen.**

**Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Rollläden im EG elektrisch
- Gäste WC
- Terrasse mit elektr. Markise
- Garage

**Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Alles zum Standort

### Geografie:

Altglienicke ist ein Ortsteil vom Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und liegt zwischen dem Flughafen BER und dem Wissenschaft- und Technologiepark Adlershof. Mit seinen rund 30.000 Einwohnern bettet sich Altglienicke idyllisch im Südosten Berlins. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen die Ortsteile Bohnsdorf und wie erwähnt Adlershof mit seinem Technologiepark, westlich grenzt Altglienicke an den Ortsteil Rudow und im Süden an die Brandenburger Gemeinde Schönefeld.

### Lage / Verkehr:

Altglienicke ist ein ruhiger Ortsteil, in dem vor allem Einfamilienhäuser und Reihenhäuser das Bild dominieren. Durch die S-Bahnhöfe Altglienicke und Grünbergallee (S45 & S9) ist Altglienicke vom Flughafen bis nach Spandau bestens an den öffentlichen Nahverkehr und das Stadtzentrum von Berlin angebunden. Mit den Buslinien 160, 163, 363, 743 sind die Ortsteile Schöneweide, der BER oder der S-Bhf. Lichtenrade schnell erreicht. Mit dem Auto bieten die A113, die B96 bzw. das Adlergestell eine optimale Verkehrsanbindung an die Stadt, dem BER oder dem Land Brandenburg. So erreicht man den BER in ca. 15 min., den Kudamm in ca. 30 min. und den Berliner Fernsehturm in rund 40 Minuten.

### Infrastruktur:

Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Altglienicke ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten, drei Grundschulen, eine Oberschule sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Der alte Dorfkern rund um die Pfarrkirche ist bis heute noch gut erkennbar.

### Wirtschaft:

Durch die zentrale Lage nahe dem BER, dem Technologiepark Adlershof aber auch dem Einkaufszentrum Schöneweide oder dem Einrichtungs-Center Waltersdorf mit IKEA, ist Altglienicke umgeben von wirtschaftlicher Schaffenskraft.

### Freizeit / Natur:

Ob der Coloniapark im Kölner Viertel, die Streuobstwiese Altglienicke oder der nahegelegene Landschaftspark Rudow-Altglienicke prägen den Bezirk und laden zum Spaziergehen und Verweilen ein. Durch die gute Anbindung bietet die unmittelbare Nachbarschaft weitere vielfältige Freizeitangebote.

**Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

**Objektnummer: 26068005 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschesstraße 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)**