

Berlin / Altglienicke

# Wohnen mit Charme: gemütliches Einfamilienhaus mit schönem Garten und idealer Anbindung

Objektnummer: 26068043



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 561 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke**

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

**Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26068043</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>430.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 68 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</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>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1932</b>		

Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	118.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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



Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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



Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



**Objektnummer: 26068043 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1932 vereint gemütliches Wohnen mit einem angenehm geschnittenen Grundstück und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ein behagliches Zuhause mit Garten suchen. Auf einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 561 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie als solides Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden, überdachten Eingangsbereich empfangen. Der helle Vorraum mit großzügigen Fensterflächen sorgt für eine freundliche Atmosphäre und vermittelt einen angenehmen ersten Eindruck. Die offen gestaltete Holzterrasse ins Obergeschoss unterstreicht den zeitlosen Charakter des Hauses und verleiht ihm eine warme Ausstrahlung.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der gemütliche Wohn- und Essbereich. Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.

Die separate Küche ist hell gestaltet und bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und einen schönen Blick ins Grüne.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das modern gestaltete Tageslichtbad. Es ist mit einer Dusche, einem Waschtisch sowie einem Spiegelschrank ausgestattet. Geschmackvolle Fliesen und liebevolle Details verleihen dem Raum eine gepflegte und freundliche Ausstrahlung.

Im Dachgeschoss stehen zwei gemütliche Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer überzeugt durch sichtbare Holzbalken, die dem Raum eine besondere Wohnatmosphäre verleihen. Beide Schlafzimmer sind gut belichtet und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein zusätzliches WC im Dachgeschoss sorgt für weiteren Komfort. Das Dachflächenfenster sorgt für natürliches Licht und rundet die praktische Raumaufteilung sinnvoll ab.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet damit zusätzlichen Stauraum sowie praktische Nutzflächen.

Auch die Außenansicht überzeugt mit klassischem Charakter. Die traditionelle Bauweise mit hellem Putz, rotem Ziegeldach und Satteldach fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

**Das Grundstück ist gut geschnitten, pflegeleicht angelegt und von Bäumen, Sträuchern sowie einem Zaun eingefasst. Der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.**

**Der Standort verfügt über eine gute Infrastruktur. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit den Buslinien 160, 163 und 260 befindet sich nur etwa 200 Meter entfernt. Von dort aus erreichen Sie den S-Bahnhof Altglienicke mit den Linien S8 und S9 in rund 9 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem erreichbar: Ein REWE-Markt befindet sich nur etwa 4 Gehminuten von der Immobilie entfernt.**

**Ob als gemütliches Zuhause für Paare oder kleine Familien – dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seinen Charme, seine durchdachte Aufteilung, die gute Anbindung sowie das angenehm geschnittene Grundstück.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie!**

**Objektnummer: 26068043 - 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: 26068043 - 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: 26068043 - 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)**