Berlin / Altglienicke

Familienglück auf drei Ebenen – modernes Wohnen mit Wohlfühlcharakter

Objektnummer: 26068032

KAUFPREIS: 1.045.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 537 m²

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick

Objektnummer	26068032
Wohnfläche	ca. 186 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	1.045.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	37.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.01.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

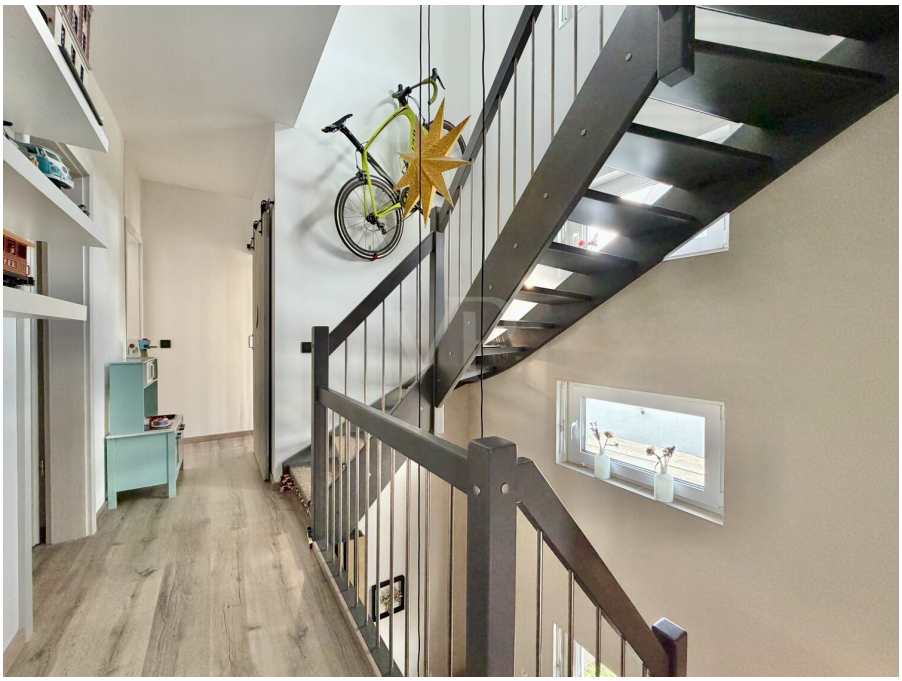
Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie



Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

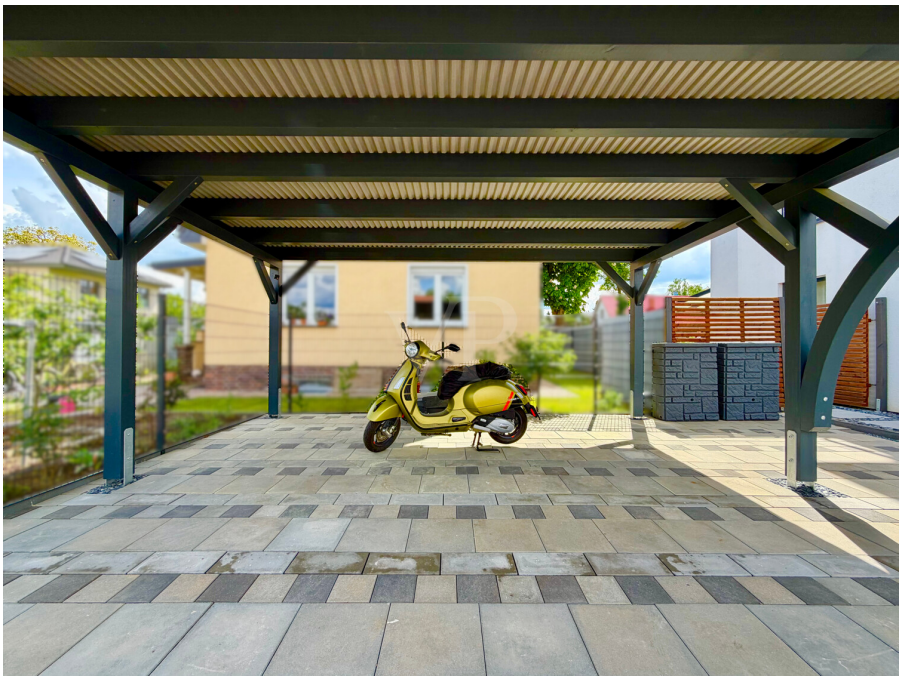
Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 vereint großzügiges Wohnen, zeitgemäßen Komfort und eine warme, familienfreundliche Atmosphäre auf besonders harmonische Weise. Auf ca. 186 m² Wohnfläche und einem ca. 537 m² großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll gestaltetes Zuhause mit insgesamt acht Zimmern sowie vielseitig nutzbaren Räumen, die viel Platz für individuelle Lebenskonzepte bieten.

Bereits die moderne Holzständerbauweise sorgt für ein angenehmes und gesundes Wohnklima. Ergänzt wird dies durch eine energieeffiziente Bauweise, Rollläden, eine Be- und Entlüftungsanlage sowie eine Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und Heizung – ein durchdachtes Zusammenspiel aus Nachhaltigkeit, Komfort und modernem Wohnen.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, die sofort eine angenehme Wohnatmosphäre vermittelt. Direkt angrenzend befindet sich ein stilvolles Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie die Heizungs- und Belüftungsanlage im HW-Raum.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen und die offene Gestaltung schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre, die zum gemeinsamen Leben und Genießen einlädt. Der Kamin sorgt besonders an kühleren Tagen für Gemütlichkeit und ein behagliches Ambiente. Zusätzlich ist eine Leinwand integriert, sodass sich der Wohnbereich ideal für entspannte Heimkinoabende eignet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten – Innen- und Außenbereich gehen dabei fließend ineinander über und schaffen ein wunderbares Wohngefühl.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer verfügt bereits über ein eigenes Badezimmer und bietet damit zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Ein weiteres voll ausgestattetes Badezimmer steht ebenfalls auf dieser Etage zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit seinem besonderen Charme und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein direkt angrenzendes Ankleidezimmer. Das vom Schlafzimmer aus zugängliche Badezimmer wurde offen konzipiert und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen. Die Sanitärobjekte – darunter eine

freistehende Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC – sind bereits vorhanden, jedoch noch nicht eingebaut beziehungsweise angeschlossen. Auch im Schlafzimmer des Dachgeschosses sorgt eine integrierte Leinwand für zusätzlichen Komfort und gemütliche Stunden.

Der liebevoll angelegte Außenbereich lädt zum Entspannen, Spielen und gemeinsamen Verweilen ein. Die Terrasse bietet den perfekten Rahmen für gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden, während der Aufsatzpool an warmen Tagen für erfrischenden Freizeitspaß sorgt. Ein separater Spielbereich macht den Garten besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Carport mit Stellplätzen für zwei Fahrzeuge.

Dieses moderne Einfamilienhaus verbindet großzügige Raumverhältnisse mit einer hochwertigen Ausstattung, moderner Energieeffizienz und vielen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die offene Architektur, der gemütliche Wohnbereich mit Kamin sowie der familienfreundliche Garten schaffen ein Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter – ideal für Menschen, die modernes Wohnen mit Wärme und Lebensqualität verbinden möchten.

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ausstattung und Details

- 3 Bäder + Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche
- Laminatboden
- Kamin
- 2 Leinwände
- Rollos
- Be- und Entlüftungsanlage
- Solarthermieanlage
- Pool
- Kinderoase
- überdachte Terrasse
- Carport

Objektnummer: 26068032 - 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 Technologieparkt 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 Spazierengehen und Verweilen ein. Durch die gute Anbindung bietet die unmittelbare Nachbarschaft weitere vielfältige Freizeitangebote.

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegese.tz (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: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com