Berlin / Altglienicke

Historische Stadtvilla für zwei Familien – Raum für Generationen, perfekte Lage

??????? ????????: 25068007

???? ??????: 860.000 EUR • ?????????: ca. 216 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 608 m²

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ??? ?????

??????? ????????	25068007
?????????	ca. 216 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	4
???? ??????????	1935
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	860.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 88 m²
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.11.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	280.45 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2018

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

??? ????? ????????

Diese repräsentative Zweifamilien-Stadtvilla aus den 1930er-Jahren vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das Haus befindet sich auf einem ca. 608 m² großen Grundstück in attraktiver Wohnlage und wurde im Jahr 2016 umfassend saniert.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 216 m², verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachstudio, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für zwei Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus lässt sich jedoch auch problemlos in ein großzügiges Einfamilienhaus umwandeln, sodass Sie alle Räume flexibel nach Ihren Vorstellungen nutzen können.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über fünf Kellerräume sowie ein weiteres Badezimmer. Der Keller ist sowohl von innen als auch von außen begehbar und bietet damit eine komfortable und flexible Nutzungsmöglichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich die erste Wohneinheit mit drei Zimmern und einer charmanten Veranda, die aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird. Die Räume sind großzügig geschnitten und vermitteln durch ihre hohen Decken und die stilvollen Holzfenster mit Isolierverglasung ein behagliches Wohngefühl. Rollläden sorgen in allen Bereichen für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss bildet die zweite Wohneinheit. Hier stehen drei weitere Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Veranda zur Verfügung. Diese Etage überzeugt durch ihre helle Atmosphäre und die geschmackvolle Aufteilung, die ein angenehmes Wohnambiente schafft.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein großzügiges Studio mit eigenem Badezimmer – ideal als Rückzugsort, Atelier oder Gästebereich.

Insgesamt verfügt das Haus über vier voll ausgestattete Bäder, jeweils eines auf jeder Ebene. Die gelungene Kombination aus historischem Charakter, solider Bausubstanz und moderner Ausstattung macht diese Stadtvilla zu einem besonderen Objekt mit Seltenheitswert.

Ein weiteres Highlight ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Direkt vor der Haustür befinden sich sowohl eine S-Bahn-Station als auch eine Bushaltestelle. So sind

Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und umliegende Stadtteile bequem und schnell erreichbar – ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Diese Zweifamilien-Stadtvilla verbindet klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte in einem stilvollen Ambiente – mit bester Infrastruktur direkt vor der Haustür.

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

????????????? ??? ???????

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Rollläden im EG
- Echtholzboden und Laminat in Wohnräumen
- Veranda
- hochwertige Einbauküche
- zwei Stellplätze

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

??? ??? ??? ?????????

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 Spazierengehen und Verweilen ein. Durch die gute Anbindung bietet die unmittelbare Nachbarschaft weitere vielfältige Freizeitangebote.

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 280.45 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com