

Berlin / Altglienicke

Attraktives Reihenendhaus mit idyllischem Garten, sonniger Dachterrasse und zeitgemäßem Wohnkomfort

???????? ?????: 25068059



???? ?????: 515.000 EUR • ??????: ca. 127 m² • ?????: 4 • ????? ??: 265 m²

??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

???????? ??????????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068059	????? ???????	515.000 EUR
????????????	ca. 127 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	2011	?????????????	
?????? ??????????????	1 x ??????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????		??????????????,
			??????????????????
			?????????

??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	71.32 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011

??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ????????



??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ????????



??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ????????



??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ????????



??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ???????



??????? ?????????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2011 befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Reihenhaussiedlung. Auf ca. 127 m² Wohnfläche und einem ca. 265 m² großen Grundstück bietet es modernen Wohnkomfort in naturnaher Umgebung – ideal für Familien oder Paare, die ein ruhiges und zugleich komfortables Zuhause suchen.

Nach Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der Zugang zu einem praktischen Gäste-WC bietet. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen. Ein hochwertiges Gartenhaus von Biohort sorgt zusätzlich für Ordnung und Stauraum für Gartengeräte und mehrere Fahrräder. Es ist sicher verschließbar und verfügt über einen Stromanschluss. Zudem gibt es einen zweiten Gartenausgang nach hinten. Vor dem Haus befindet sich außerdem eine praktische Biohort Storage Box, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Obergeschoss empfängt Sie eine Galerie, die aktuell als Arbeitsbereich genutzt wird. Außerdem befinden sich hier zwei gemütliche Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Eines der Zimmer wird zurzeit als Ankleidezimmer genutzt und verfügt über einen Stellplatz für die Waschmaschine. Dieses Zimmer lässt sich problemlos in ein weiteres Schlafzimmer umgestalten.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet als Studio vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeits- oder Hobbyraum. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Dachterrasse, die einen wunderbaren Rückzugsort im Freien darstellt.

Ein Stellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab. Die gepflegte Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem besonders gemütlichen Rückzugsort.

Das Reihenendhaus ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Das Gebäude steht im Sondereigentum, die gemeinschaftlichen Flächen (z. B. Zufahrt, Wege und Gartenumfeld) gehören zur gemeinschaftlichen Anlage und werden durch die WEG verwaltet. Das Hausgeld beträgt hierfür 82 € pro Quartal.

Die Immobilie liegt in einer harmonischen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft und sehr guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und gewährleisten eine hervorragende Infrastruktur.

Lassen Sie sich dieses charmante Reihenendhaus nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderschönen Zuhause!

??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

- moderne Einbauküche
- hochwertige Bodenbeläge: Parkett oder Fliesen
- angenehme Fußbodenheizung
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Dachterrasse
- überdachte Terrasse
- hochwertiges Gerätehaus von Biohort
- hochwertige Storage Box von biohort
- Stellplatz

??????? ???????: 25068059 - 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 Spaziergehen und Verweilen ein. Durch die gute Anbindung bietet die unmittelbare Nachbarschaft weitere vielfältige Freizeitangebote.

??????? ???????: 25068059 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 71.32 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25068059 - 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