

Berlin / Altglienicke

## Történelmi városi villa két családnak – generációknak is elegendo hely, tökéletes helyen

VP azonosító: 25068007



VÉTELÁR: 860.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 608 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Áttekintés

VP azonosító	25068007
Hasznos lakótér	ca. 216 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontytfö
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1935
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	860.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 88 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	280.45 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



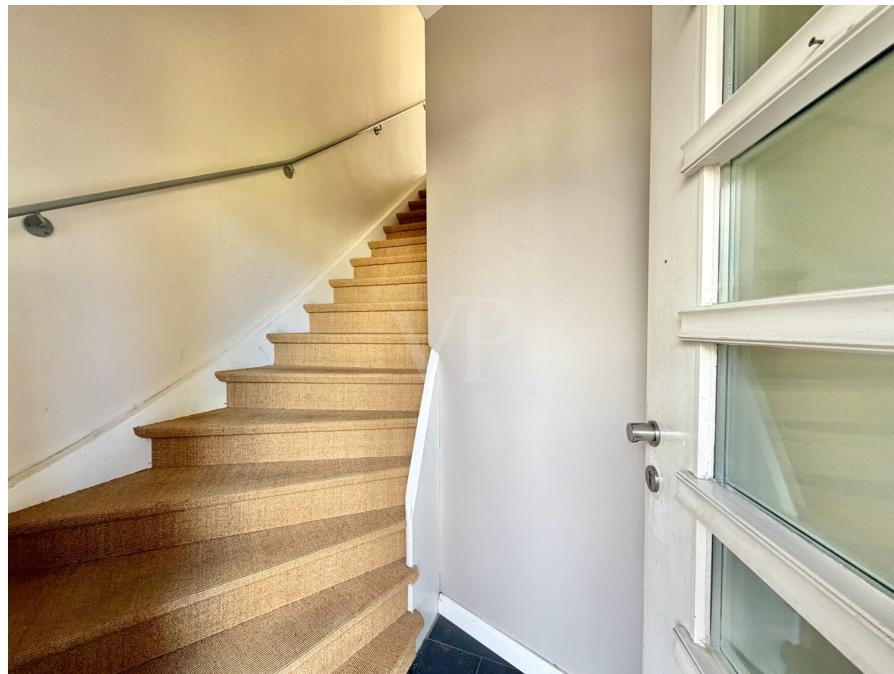
VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



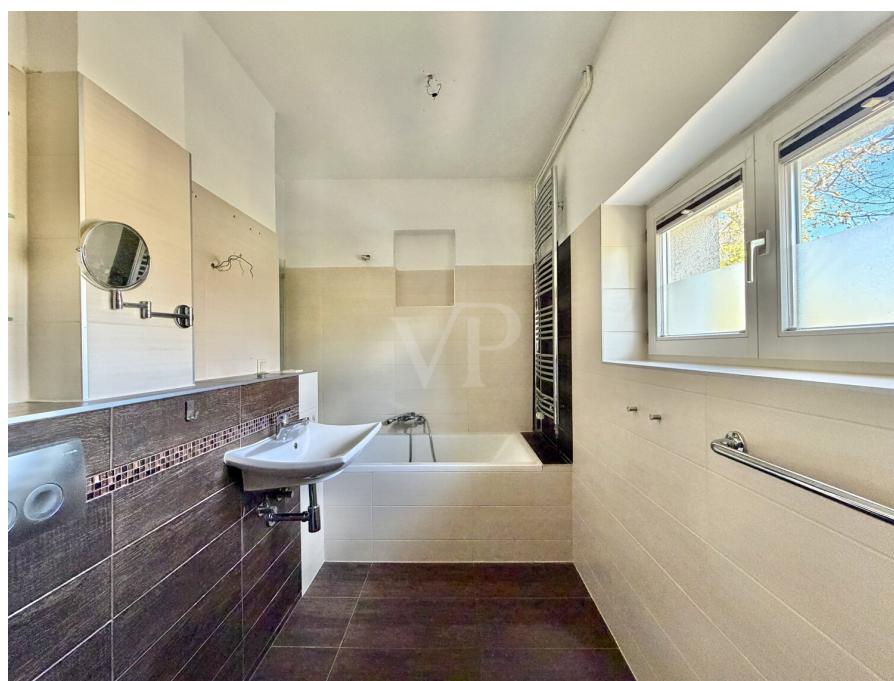
VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



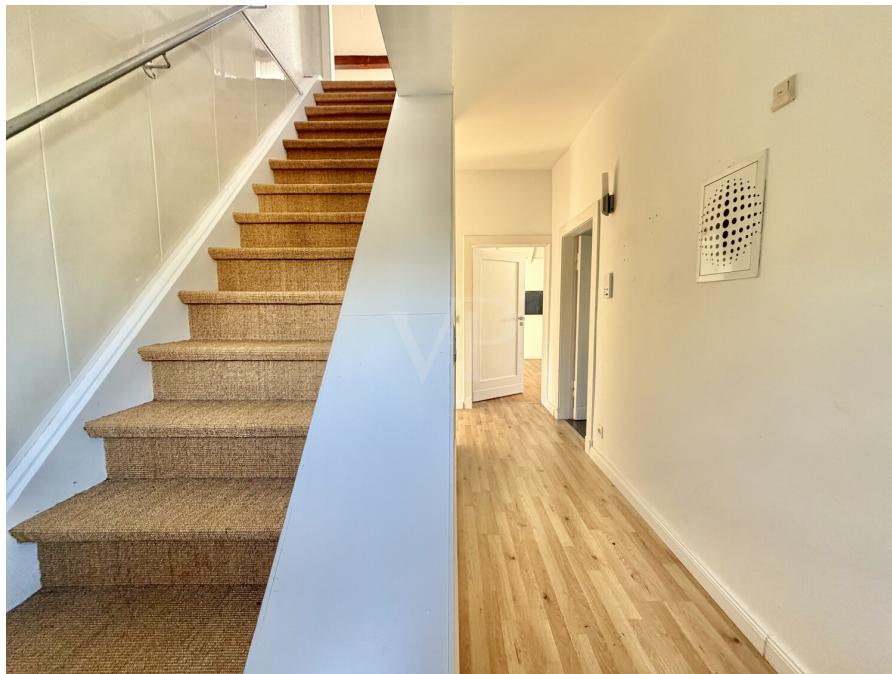
VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



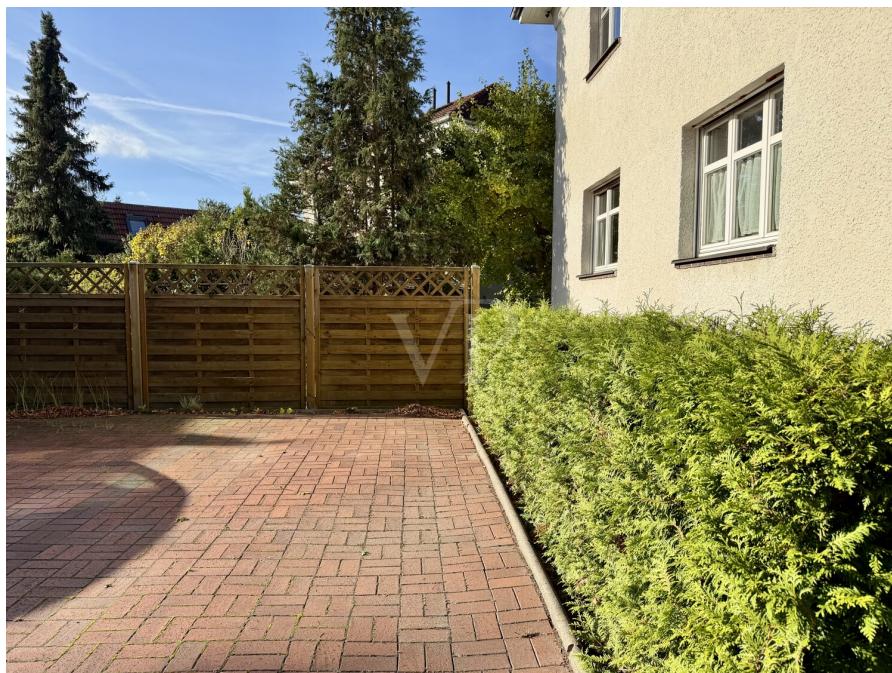
VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan



**Capital**  
MAILER KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
5 ★★★★★  
Höchste für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
GELEGENHEITEN

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professionalle 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

VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Az ingatlan

**VP** | 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



**VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Az elso benyomás

Ez a lenyugözo, az 1930-as évekből származó kétlakásos villa a történelmi bájt ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. Egy vonzó lakóövezetben, körülbelül 608 m<sup>2</sup>-es telken fekvo ház 2016-ban átfogó felújításon esett át. A földszinten, az elso emeleten és egy átalakított tetötéri stúdiolakásban elosztott, összesen körülbelül 216 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel az ingatlan számos felhasználási lehetoséget kínál – ideális két család, többgenerációs élet, vagy akár egy fedél alatti élet és munka kombinálására is. A ház könnyen átalakítható tágas családi házzá is, így minden helyiség rugalmasan az igényeihez igazítható. Az épületben egy teljes pince található öt szobával és egy további fürdoszobával. A pince belülrol és kívülrol is megközelíthető, így kényelmes és rugalmas hozzáférést biztosít. A földszinten található az elso lakóegység három szobával és egy bájos verandával, amelyet jelenleg dolgozószobaként használnak. A nagyvonalú szobák magas belmagasságukkal és stílusos, dupla üvegezésű fa ablakaikkal kényelmes és hívogató légkört teremtenek. A redonyök további kényelmet biztosítanak. A felső emelet alkotja a második lakóegységet, további három szobával, konyhával, fürdoszobával és verandával. Ez az emelet világos hangulatával és ízléses elrendezésével lenyugözo, kellemes lakókörnyezetet teremtve. Az átalakított tetötérben egy tágas stúdió található saját fürdoszobával – ideális pihenohelynek, stúdiónak vagy vendégszobának. Összesen négy teljesen felszerelt fürdoszoba található a házban, emeletenként eggyel. A történelmi jelleg, a masszív szerkezet és a modern felszereltség sikeres kombinációja teszi ezt a villát igazán különlegessé és ritka ingatlanná. További elony a kiváló közlekedési kapcsolatok: egy elovárosi vasútállomás és egy buszmegálló közvetlenül a küszöbön található. Ez gyors és könnyű hozzáférést biztosít a városközponthoz, a bevásárlóközpontokhoz és a környező városrészekhez – ideális ingázók és családok számára egyaránt. Ez a kétlakásos villa a klasszikus építészetet a modern lakhatási kényelemmel ötvözi, és stílusos környezetben kínál teret az egyéni életstílushoz – kiváló infrastruktúrával közvetlenül a küszöbön.

VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Minden a helyszínról

### 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 Einwohnernbettet 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 Schöneiche, der BER oder der S-Bhf. Lichtenrade schnell erreicht. Mit dem Auto bieten die A113, die B96 bzw. das Adlertor 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 Schöneiche 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.

**VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 280.45 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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