

Berlin / Altglienicke

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit mediterranem Wohngefühl und Gartencharakter

*Codice oggetto: 26068026*



**PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26068026
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 58 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>89.30 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2021</b>

Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke

## La proprietà



Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke

## La proprietà



Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke

## La proprietà



Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke

## La proprietà



Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke

## La proprietà



Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke

## La proprietà



Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

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

**Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte präsentiert sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage und bietet ein harmonisches Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Die Immobilie ist über eine ruhige Privatstraße erreichbar, wobei ausschließlich diese Privatstraße Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Das eigentliche Hausgrundstück ist hiervon unabhängig und gehört vollständig zum angebotenen Objekt. Die monatlichen Kosten für die Gemeinschaft betragen lediglich 64 EUR.

Das Haus steht auf einem ca. 259 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca 100 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Flur, der alle Bereiche des Erdgeschosses miteinander verbindet. Rechts befindet sich ein praktisches Gäste-WC, während links eine charmante, romantisch gestaltete Küche zum Kochen und Verweilen einlädt.

Geradeaus öffnet sich das helle Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang zur Terrasse überzeugt. Dieser Bereich schafft einen fließenden Übergang ins Freie und lädt zu entspannten Stunden im Garten oder gemütlichen Abenden ein.

Eine schöne Holztreppe führt von der Diele in das Dachgeschoss. Dort stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne, das den privaten Wohnbereich komfortabel abrundet.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und vermittelt ein sofort wohnliches Ambiente. Ein eigener Stellplatz gehört ebenfalls zum Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Dieses Angebot verbindet ruhiges Wohnen, eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Umfeld zu einem stimmigen Gesamtpaket und eignet sich ideal als komfortables Zuhause.

**Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26068026 - 12524 Berlin / Altglienicke**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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