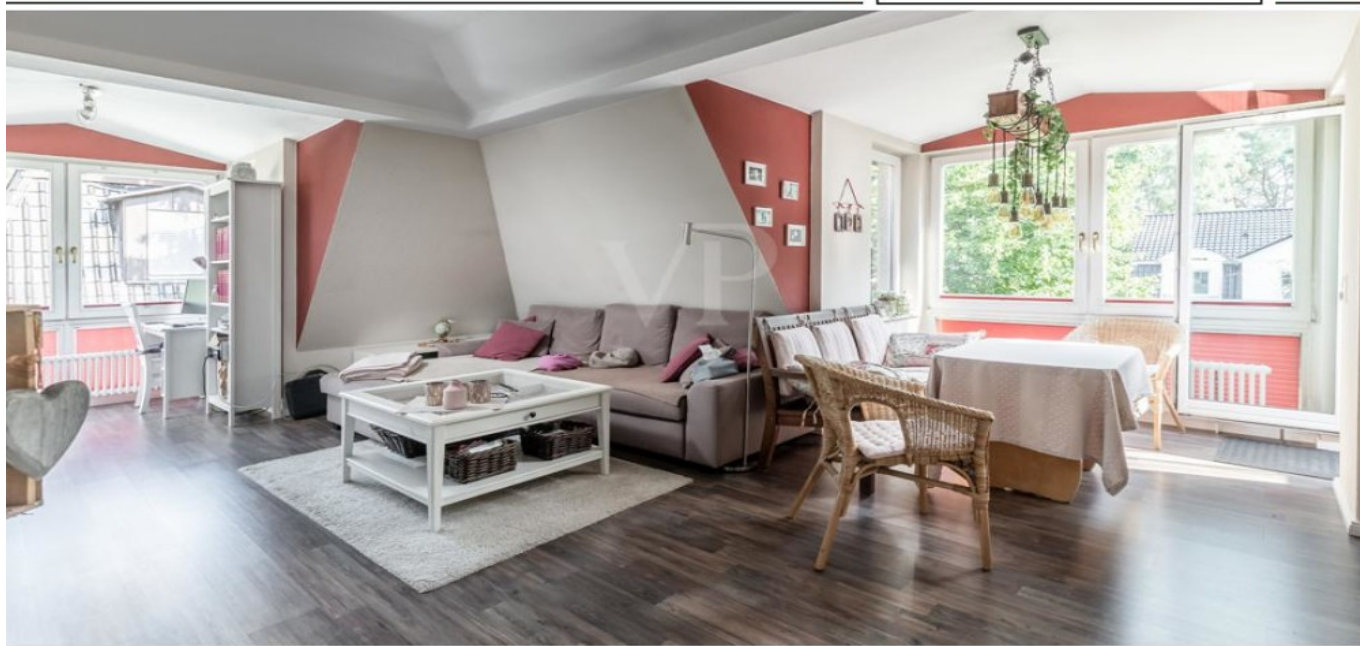


Glienicke/Nordbahn

# Gepflegte Dachgeschosswohnung als Kapitalanlage im Speckgürtel Berlins

Número da propriedade: 24045017



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

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24045017	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 60 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área arrendáve	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1995	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	140.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.06.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## O imóvel





Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## O imóvel



Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## O imóvel





Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## O imóvel





Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

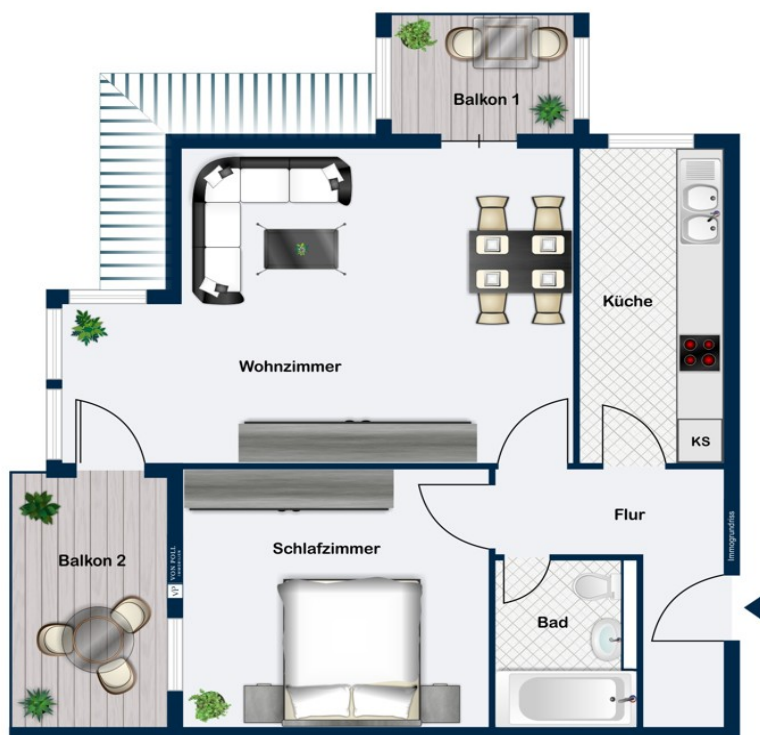


Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Uma primeira impressão

Die hier angebotene gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im schönen brandenburgischen Glienicke/ Nordbahn, direkt angrenzend zum beliebten Berliner Bezirk Reinickendorf und liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995. Die Wohnung ist seit 15 Jahren vermietet und wird aktuell somit als attraktive Kapitalanlage angeboten. Besonders hervorzuheben sind das in den Räumlichkeiten moderngehaltene Laminat und die zum Teil vorhandenen Dachschrägen, die den entsprechenden Räumen einen außergewöhnlichen Charme verleihen. Der Wohn-/ Essbereich ist weitherzig geschnitten und setzt den Einrichtungsliebhabern unter uns keine Grenzen bei der Entfaltung der Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Höhepunkt stellen die zwei Balkone der Wohnung dar, Beide abgehend vom Wohnzimmer. Die Immobilie verfügt über ein innenliegendes Wannenbad und ist mit einem praktischen Handtuchheizkörper versehen. Die funktional verbaute Einbauküche bietet ausreichend Potenzial seine Kochkünste frei zu entfalten. Um wertvollen Stauraum muss sich keine Sorgen gemacht werden, neben einem eigenen Kellerabteil, bietet ein Dachboden, direkt von der Wohnung ausgehend, zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten. Weiterer Abstellplatz außerhalb der Wohnung wird durch die Gemeinschaftswaschküche und den Fahrradkeller geschaffen. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz auf dem Grundstück, der von der derzeitigen Mieterin zusätzlich für 26,00€ mtl. mit angemietet wurde. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1.289 m<sup>2</sup> und bietet somit eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Der grüne Daumen kann weitherzig ausgelebt und Gerätschaften für freizeitliche Aktivitäten großflächig aufgebaut werden. Haben wir Sie von den tollen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.



Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Wannenbad mit Handtuchheizkörper
- zwei Balkone
- Laminat- und Fliesenboden
- Holzfenster
- Kellerverschlag
- Dachboden
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Stellplatz
- Gemeinschaftsgarten
- Gas- Zentralheizung

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Tudo sobre a localização

Glienicke Nordbahn ist eine Gemeinde in Brandenburg und gehört zum Landkreis Oberhavel. Glienicke Nordbahn grenzt unmittelbar an den Berliner Bezirk Reinickendorf mit den beliebten Ortsteilen Hermsdorf und Frohnau. Die Gemeinde besticht durch ihr grünes Wohnumfeld. Zahlreiche Alleen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadtvillen und Gründerzeithäuser prägen das Ortsbild. Glienicke Nordbahn ist zu einem sehr begehrten Wohnort geworden, dies bestätigt die Vielzahl an neu errichteten Wohneinheiten in den letzten Jahren. Die bekannteste Siedlung stellt der „Sonnengarten“ dar. Im Zentrum finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken etc.), diverse gastronomische Einrichtungen sowie Schulen und Kitas. Zu den Naturschutzgebieten "Kindelsee-Springluch" und "Eichwerder Moorwiesen" gelangen Sie zu Fuß, ausgedehnten Spaziergängen steht somit nichts im Wege. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinie 806, etwas weiter entfernt befindet sich die Buslinie 326. Mit beiden Buslinien haben Sie Anschluss an die Berliner S-Bahn der Linie S1, mit welcher Sie eine direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt haben. In ca. 15 Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnauffahrt A111 Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm. Glienicke Nordbahn verbindet das Gefühl von Hauptstadtnähe und Vorstadtidylle.

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 140.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin - Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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