Berlin / Altglienicke

Historic town villa for two families – space for generations, perfect location

Property ID: 25068007



PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 608 m^2

Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

At a glance

Property ID	25068007
Living Space	ca. 216 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1935
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	775.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 88 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	280.45 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

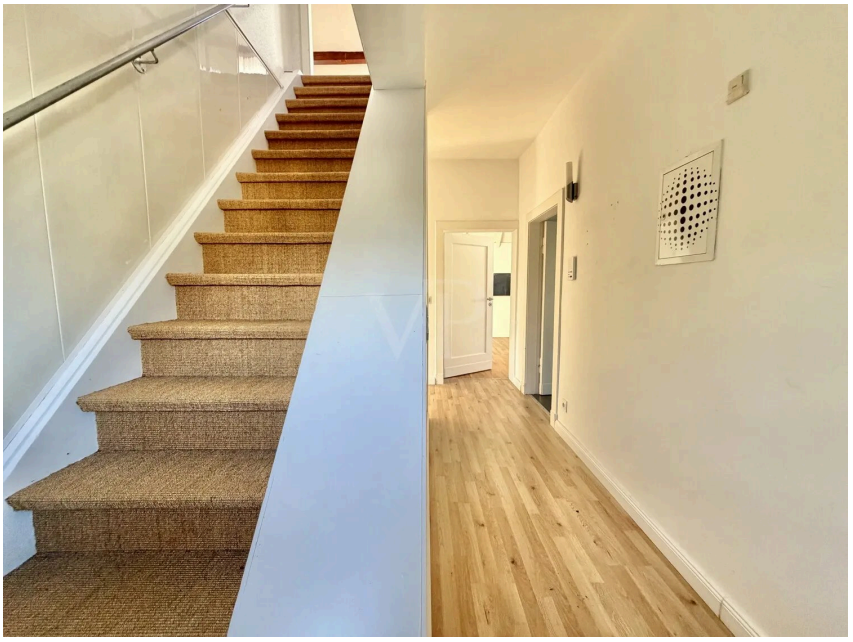
The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property





Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

The property



Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

A first impression

This impressive two-family villa, dating from the 1930s, combines historic charm with modern living comfort. Situated on a plot of approximately 608 m² in an attractive residential area, the house underwent extensive renovations in 2016. With a total living area of approximately 216 m², spread across the ground floor, first floor, and a converted attic studio, the property offers a variety of uses – ideal for two families, multi-generational living, or combining living and working under one roof. The house can also be easily converted into a spacious single-family home, allowing you to flexibly adapt all rooms to your needs. The building has a full basement with five rooms and an additional bathroom. The basement is accessible from both inside and outside, providing convenient and flexible access. The ground floor comprises the first living unit with three rooms and a charming veranda, currently used as a study. The generously proportioned rooms, with their high ceilings and stylish, double-glazed wooden windows, create a comfortable and inviting atmosphere. Roller shutters provide added comfort throughout. The upper floor forms the second living unit, offering three further rooms, a kitchen, a bathroom, and a veranda. This floor impresses with its bright atmosphere and tasteful layout, creating a pleasant living environment. The converted attic offers a spacious studio with its own bathroom – ideal as a retreat, studio, or guest area. In total, the house boasts four fully equipped bathrooms, one on each floor. The successful combination of historical character, solid construction, and modern amenities makes this villa a truly special and rare property. Another highlight is the excellent transport connections: a suburban train station and a bus stop are located directly on the doorstep. This provides quick and easy access to the city center, shopping facilities, and surrounding districts – ideal for commuters and families alike. This two-family villa combines classic architecture with modern living comfort and offers space for individual lifestyles in a stylish setting – with excellent infrastructure right on your doorstep.

Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Details of amenities

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

Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

All about the location

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.

Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Other information

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.

Property ID: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com