Berlin / Altglienicke

Villa historique en ville pour deux familles – espace pour plusieurs générations, emplacement idéal

CODE DU BIEN: 25068007



PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 608 m^2

CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068007
Surface habitable	ca. 216 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1935
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	775.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 88 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	280.45 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

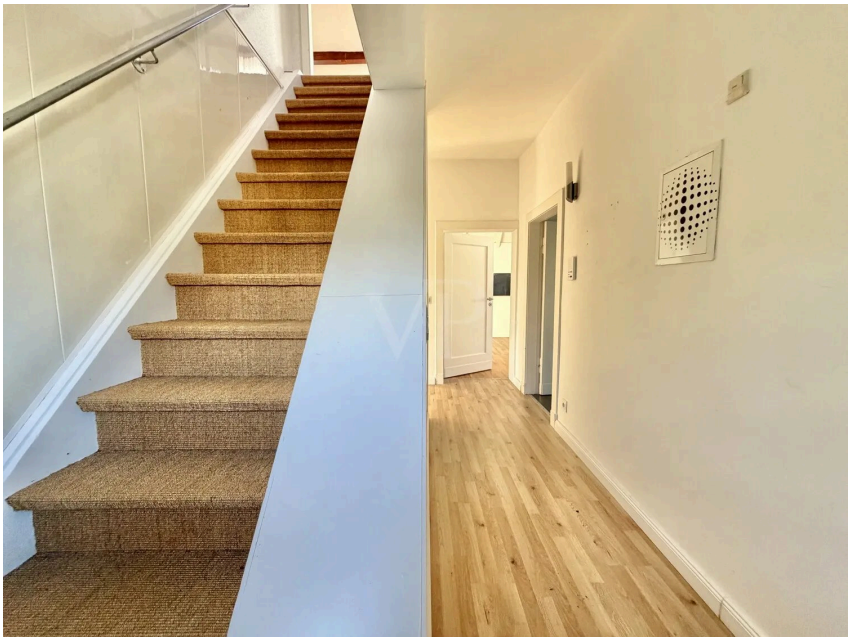
La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété





CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

La propriété



CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Une première impression

Cette impressionnante villa bifamiliale, datant des années 1930, allie le charme de l'ancien au confort moderne. Située sur un terrain d'environ 608 m² dans un quartier résidentiel prisé, la maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 2016. Avec une surface habitable totale d'environ 216 m², répartie sur le rez-de-chaussée, le premier étage et un studio aménagé dans les combles, la propriété offre de multiples possibilités : idéale pour deux familles, une famille multigénérationnelle ou pour combiner vie et travail sous un même toit. La maison peut également être facilement transformée en une spacieuse maison individuelle, permettant d'adapter les pièces à vos besoins. Le bâtiment dispose d'un sous-sol complet avec cinq pièces et une salle de bain supplémentaire. Accessible de l'intérieur comme de l'extérieur, le sous-sol offre un accès pratique et flexible. Le rez-de-chaussée comprend un premier logement avec trois pièces et une charmante véranda, actuellement aménagée en bureau. Les pièces aux proportions généreuses, avec leurs hauts plafonds et leurs élégantes fenêtres en bois à double vitrage, créent une atmosphère confortable et accueillante. Des volets roulants assurent un confort optimal. L'étage supérieur constitue le second espace de vie, offrant trois chambres supplémentaires, une cuisine, une salle de bains et une véranda. Cet étage séduit par sa luminosité et son agencement soigné, créant un cadre de vie agréable. Les combles aménagés offrent un studio spacieux avec sa propre salle de bains – idéal comme espace de détente, atelier ou chambre d'amis. Au total, la maison dispose de quatre salles de bains entièrement équipées, une à chaque étage. L'alliance réussie du charme historique, d'une construction robuste et du confort moderne fait de cette villa un bien d'exception. Autre atout majeur : son excellente desserte par les transports en commun. Une gare de banlieue et un arrêt de bus se trouvent à proximité immédiate. L'accès au centre-ville, aux commerces et aux quartiers environnants est ainsi rapide et facile – un avantage considérable pour les personnes travaillant à l'extérieur et les familles. Cette villa bifamiliale allie architecture classique et confort moderne, offrant un espace adapté à différents modes de vie dans un cadre élégant, avec d'excellentes infrastructures à deux pas.

CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Tout sur l'emplacement

Geografie:
Altglienicke ist ein Ortsteil vom Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und liegt zwischen dem Flughafen BER und dem Wissenschaft- und Technologieparkt 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.

CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com