Berlin / Altglienicke

# Villa storica in città per due famiglie: spazio per generazioni, posizione perfetta

*Codice oggetto: 25068007*



PREZZO D'ACQUISTO: 775.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 $m^2$ • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 $m^2$

Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke


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

Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25068007 |
| Superficie netta | ca. 216 m² |
| Tipologia tetto | a padiglione |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 4 |
| Anno di costruzione | 1935 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 775.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 88 m² |
| Caratteristiche | Cucina componibile |

Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.11.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 280.45 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018 |

Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà






Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

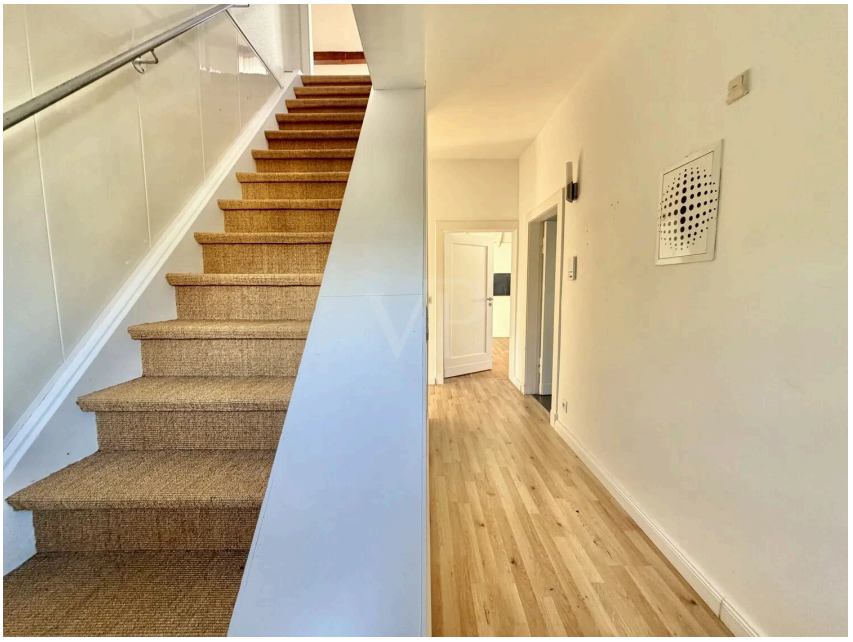
# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà





Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# La proprietà



Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# Una prima impressione

Questa imponente villa bifamiliare, risalente agli anni '30, coniuga il fascino storico con il comfort abitativo moderno. Situata su un terreno di circa 608 m² in una suggestiva zona residenziale, la casa è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2016. Con una superficie abitabile complessiva di circa 216 m², distribuita tra piano terra, primo piano e un monolocale mansardato, la proprietà offre una varietà di utilizzi: ideale per due famiglie, per una vita multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La casa può anche essere facilmente convertita in una spaziosa casa unifamiliare, consentendo di adattare in modo flessibile tutti gli ambienti alle proprie esigenze. L'edificio dispone di un seminterrato completo con cinque stanze e un bagno aggiuntivo. Il seminterrato è accessibile sia dall'interno che dall'esterno, offrendo un accesso comodo e flessibile. Il piano terra comprende la prima unità abitativa con tre stanze e un'incantevole veranda, attualmente utilizzata come studio. Gli ambienti generosi, con i loro soffitti alti e le eleganti finestre in legno con doppi vetri, creano un'atmosfera confortevole e invitante. Le tapparelle offrono ulteriore comfort in tutti gli ambienti. Il piano superiore costituisce la seconda unità abitativa, con altre tre stanze, una cucina, un bagno e una veranda. Questo piano colpisce per la sua luminosità e la disposizione elegante, creando un ambiente piacevole. La mansarda ristrutturata offre un ampio monolocale con bagno privato, ideale come rifugio, studio o zona ospiti. In totale, la casa dispone di quattro bagni completamente attrezzati, uno per piano. La riuscita combinazione di carattere storico, costruzione solida e comfort moderni rende questa villa una proprietà davvero speciale e rara. Un altro punto di forza sono gli ottimi collegamenti: una stazione ferroviaria suburbana e una fermata dell'autobus si trovano direttamente a due passi. Ciò garantisce un accesso rapido e facile al centro città, ai negozi e ai quartieri circostanti, ideale sia per pendolari che per famiglie. Questa villa bifamiliare combina l'architettura classica con il comfort abitativo moderno e offre spazio per stili di vita individuali in un ambiente elegante, con eccellenti infrastrutture proprio a due passi.

Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25068007 - 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 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.

Codice oggetto: 25068007 - 12524 Berlin / Altglienicke

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25068007 - 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

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

www.von-poll.com