Berlin / Altglienicke

Modernes Familienhaus (2021) 186 m² | Pool | Heimkino | 3 Bäder Nähe Adlershof & BER

Objektnummer: 26068032



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 537 m²

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick

Objektnummer	26068032
Wohnfläche	ca. 186 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	37 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.01.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

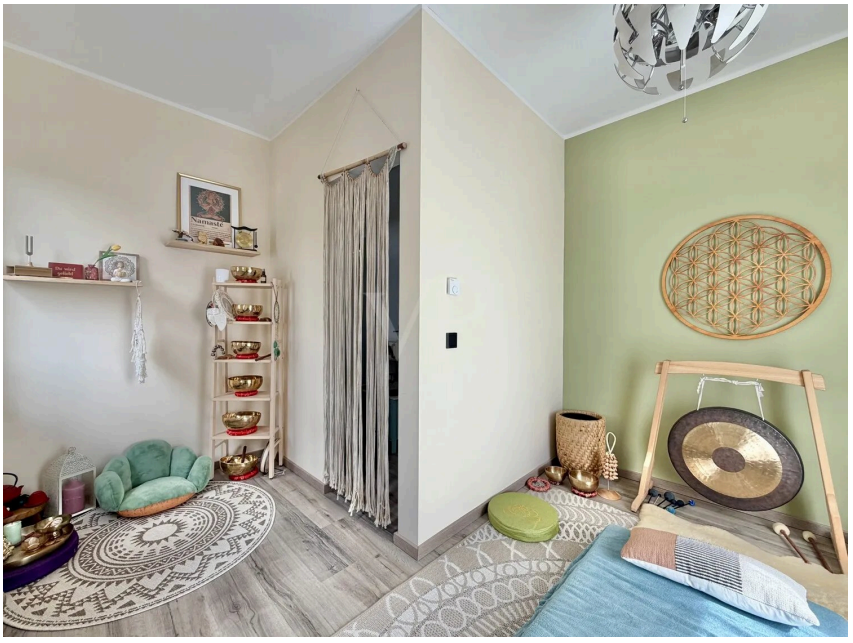




Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

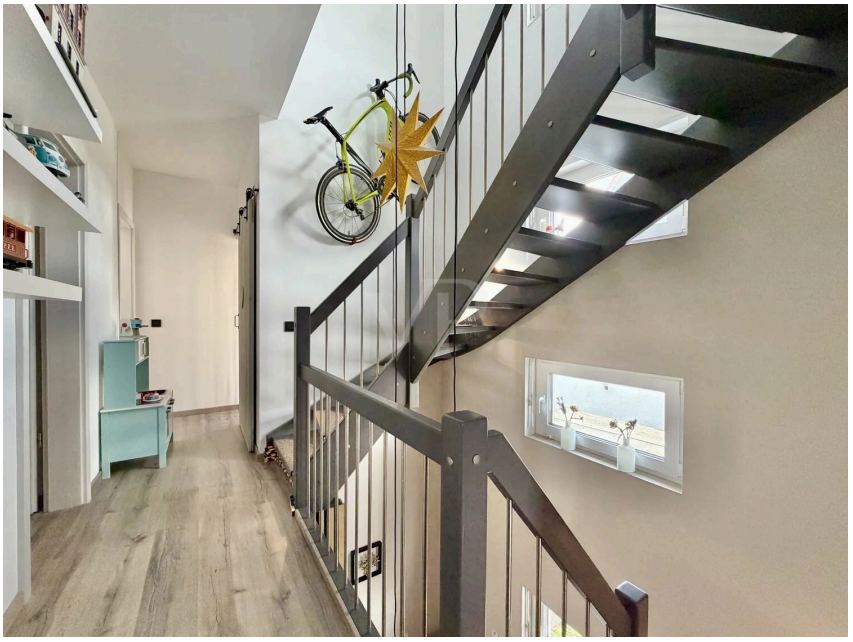
Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

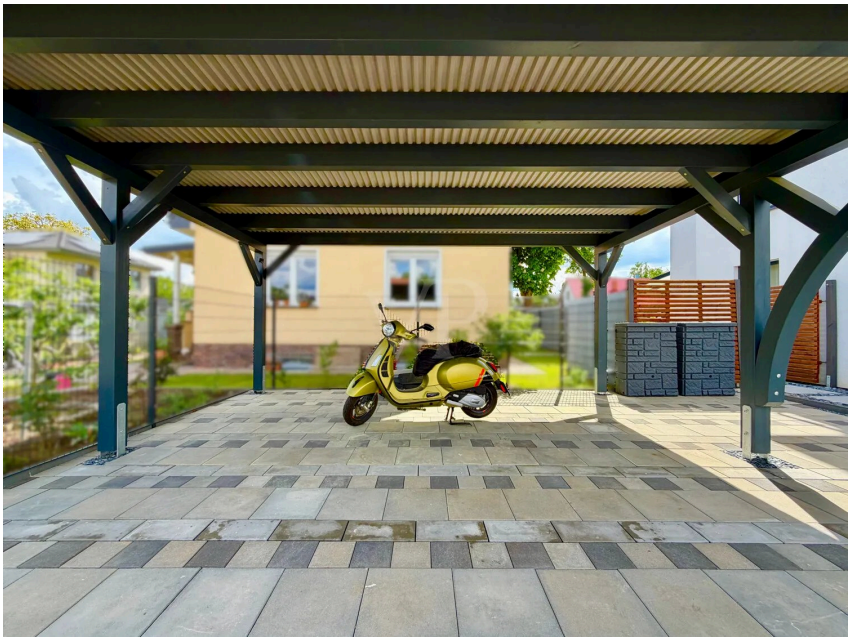




Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

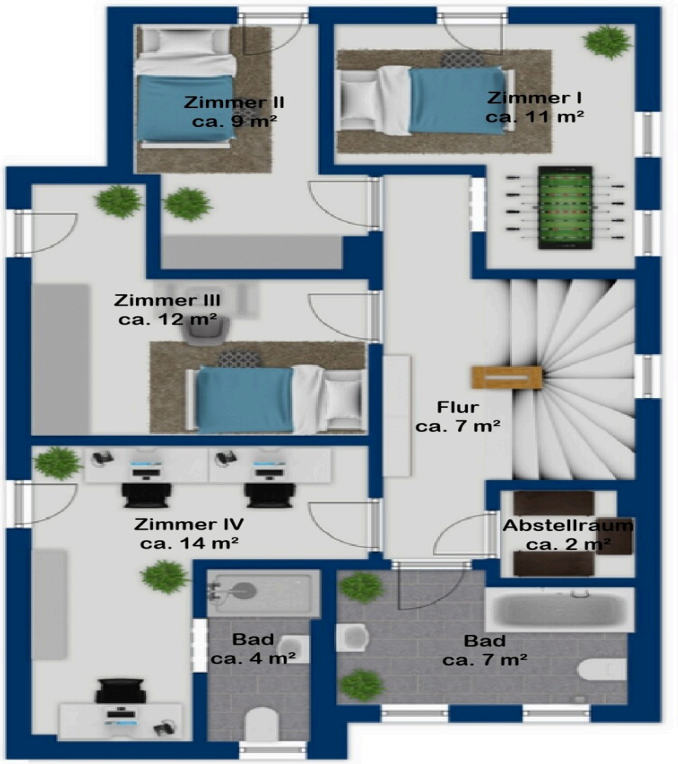




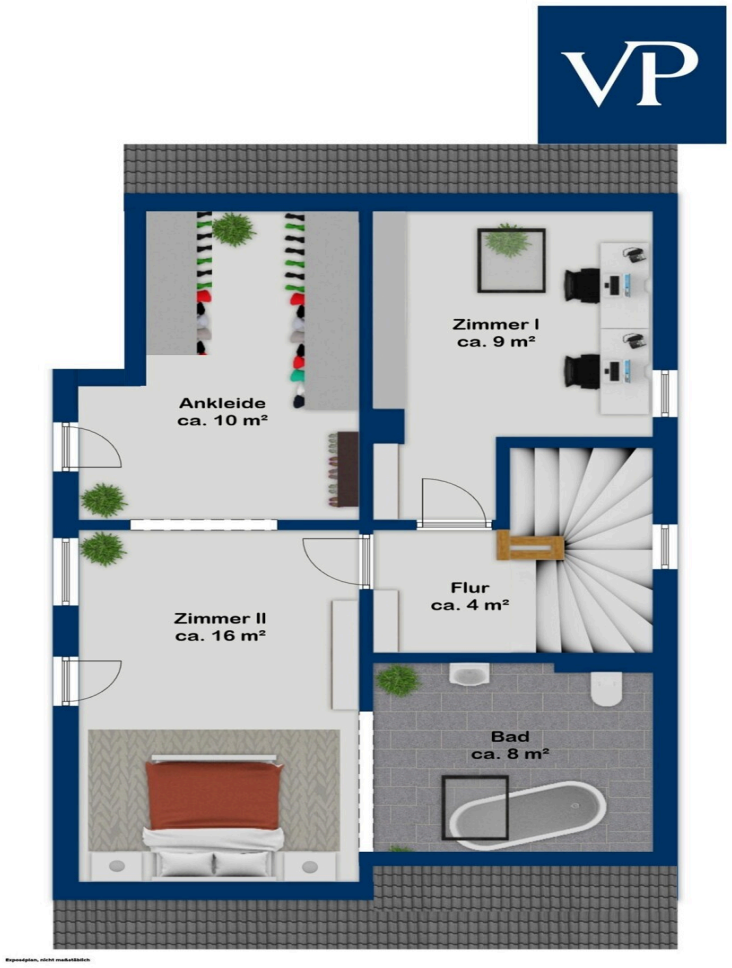
Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Grundrisse





Repräsentativ, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ein erster Eindruck

Modernes Familienhaus mit Pool, Heimkino und mediterranem Garten – Baujahr 2021

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 vereint großzügiges Wohnen, zeitgemäßen Komfort und eine warme, familienfreundliche Atmosphäre auf besonders harmonische Weise. Auf ca. 186 m² Wohnfläche und einem ca. 537 m² großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll gestaltetes Zuhause mit insgesamt acht Zimmern sowie vielseitig nutzbaren Räumen, die viel Platz für individuelle Lebenskonzepte bieten. Dank der hochwertigen Ausstattung präsentiert sich die Immobilie in einem nahezu neuwertigen Zustand und kann ohne Renovierungsaufwand bezogen werden.

Bereits die moderne Holzständerbauweise sorgt für ein angenehmes und gesundes Wohnklima. Ergänzt wird dies durch eine energieeffiziente Bauweise mit Energieeffizienzklasse A, Fußbodenheizung, Rollläden, eine Be- und Entlüftungsanlage sowie eine Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und Heizung. So entsteht ein durchdachtes Zusammenspiel aus Nachhaltigkeit, modernem Wohnkomfort und niedrigen Betriebskosten.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, die sofort eine angenehme Wohnatmosphäre vermittelt. Direkt angrenzend befinden sich ein stilvolles Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie die Heizungs- und Belüftungsanlage im Hauswirtschaftsraum.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen und die offene Gestaltung schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre, die zum gemeinsamen Leben und Genießen einlädt. Der Kamin sorgt besonders an kühleren Tagen für Gemütlichkeit und ein behagliches Ambiente. Zusätzlich ist eine Leinwand integriert, sodass sich der Wohnbereich ideal für entspannte Heimkinoabende mit Familie und Freunden eignet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den Garten – Innen- und Außenbereich gehen dabei fließend ineinander über und schaffen ein wunderbares Wohngefühl.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer verfügt bereits über ein eigenes Badezimmer und bietet damit zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Ein weiteres voll ausgestattetes Badezimmer steht ebenfalls auf dieser Etage zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit seinem besonderen Charme und vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein direkt angrenzendes Ankleidezimmer. Das vom Schlafzimmer aus zugängliche Badezimmer wurde offen konzipiert und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen. Die Sanitärobjekte – darunter eine freistehende Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC – sind bereits vorhanden, jedoch noch nicht eingebaut beziehungsweise angeschlossen. Die Kosten für die Fertigstellung des Badezimmers belaufen sich nach aktueller Einschätzung auf ca. 10.000 EUR. Auch im Schlafzimmer des Dachgeschosses sorgt eine integrierte Leinwand für zusätzlichen Komfort und gemütliche Stunden.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Außenbereich, der eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre schafft. Die große überdachte Terrasse bietet den perfekten Rahmen für gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden. Der Pool sorgt an warmen Tagen für erfrischende Abkühlung und Freizeitspaß direkt vor der eigenen Haustür. Der mediterran angelegte Garten wird von einem beeindruckenden, rund 400 Jahre alten Olivenbaum geprägt und vermittelt ein besonderes Urlaubsgefühl. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen separaten Spielbereich, der den Garten besonders attraktiv für Familien mit Kindern macht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Carport mit Stellplätzen für zwei Fahrzeuge.

Auch die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung. Der Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof, der Flughafen BER sowie die A113 sind in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Familien, Berufspendler sowie Fach- und Führungskräfte, die ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Dieses moderne Einfamilienhaus verbindet großzügige Raumverhältnisse mit hochwertiger Ausstattung, moderner Energieeffizienz und vielen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die offene Architektur, der gemütliche Wohnbereich mit Kamin und Heimkino, die drei stilvollen Bäder sowie der mediterrane Garten mit Pool und altem Olivenbaum schaffen ein Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ohne Renovierungsaufwand in eine nahezu neuwertige Immobilie einziehen und vom ersten Tag an höchste Wohnqualität genießen möchten.

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ausstattung und Details

- Baujahr 2021
- Energieeffizienzklasse A
- ca. 186 m² Wohnfläche
- 8 Zimmer
- Moderne Holzständerbauweise
- 3 Bäder sowie Gäste-WC
- Elternbad im Dachgeschoss bereits vorbereitet und nach eigenen Vorstellungen fertigstellbar
- Badewanne vorhanden
- Hochwertige Einbauküche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Kamin
- Heimkino mit 2 integrierten Leinwänden
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage
- Solarthermieanlage zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser
- Rollläden
- Laminatboden
- Dachboden / zusätzliche Abstellflächen
- Nach Vereinbarung teilmöbliert
- Sofort bezugsfertig
- Große überdachte Terrasse
- Pool
- Mediterran angelegter Garten mit ca. 400 Jahre altem Olivenbaum
- Separater Spielbereich („Kinderoase“)
- Doppelcarport für 2 Fahrzeuge

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegese.tz (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.

Objektnummer: 26068032 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com