Berlin / Altglienicke

Nordisch schön – ein Friesenhaus voller Charme und Lebensfreude

Objektnummer: 26068073



KAUFPREIS: 657.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 642 m²

Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick

Objektnummer	26068073
Wohnfläche	ca. 148 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	657.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	33.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.11.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie





Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie



Objektnummer: 26068073 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, im Jahr 2010 erbaute Friesenhaus verbindet norddeutsche Architektur mit einer behaglichen Wohnatmosphäre und zeitgemäßem Komfort. Die klassische Klinkerfassade und das Satteldach mit markantem Friesengiebel verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Auf ca. 149 m² Wohnfläche bietet das Einfamilienhaus mit vier Zimmern viel Platz für individuelle Wohnwünsche. Das ca. 642 m² große Grundstück lädt dazu ein, die Freizeit auch im eigenen Garten zu genießen.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Flur, von dem aus die Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet Platz für die Dinge des Alltags, während ein separates Gäste-WC das Raumangebot sinnvoll ergänzt.

Die gemütliche Küche lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein. Besonders schön ist der direkte Zugang zur Terrasse, der Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise verbindet. Ob beim Frühstück im Freien oder bei geselligen Stunden mit Familie und Freunden – hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.

Das Wohnzimmer bildet einen weiteren Mittelpunkt des Hauses. Der Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre für entspannte Abende.

Über die Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Drei weitere Zimmer lassen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das ebenfalls hier gelegene Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Trennung zwischen den gemeinschaftlichen Wohnbereichen im Erdgeschoss und den privaten Rückzugsorten im Dachgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ihrer modernen, anthrazitfarbenen Pergola und integrierter Beleuchtung. Die stilvolle Konstruktion verleiht dem Außenbereich eine elegante Note und setzt die Terrasse besonders in den Abendstunden stimmungsvoll in Szene. Ob beim Grillen oder beim Entspannen mit Blick in den Garten – hier entsteht ein schöner Platz für gemeinsame Momente.

Das Grundstück bietet viel Raum für Erholung und individuelle Gestaltungsideen. Ein vorhandenes Gartenhaus ergänzt den Außenbereich und schafft praktischen Stauraum für Gartengeräte, Gartenmöbel und weitere Utensilien.

Auch die technische Ausstattung trägt zum Wohnkomfort bei. Die vorhandene Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung und ermöglicht eine ressourcenschonende Nutzung der Sonnenenergie. Rollläden bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz.

Dieses Friesenhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus zeitloser Architektur, durchdachter Raumaufteilung und einer einladenden Wohnatmosphäre. Die gemütliche Küche mit direktem Terrassenzugang, das Wohnzimmer mit Ofenkamin und der schöne Garten mit beleuchteter Pergola und Gartenhaus machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Ein Haus mit Charme und Charakter, das Raum für gemeinsame Momente ebenso bietet wie für persönliche Rückzugsorte – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Objektnummer: 26068073 - 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: 26068073 - 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 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.

Objektnummer: 26068073 - 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