

Berlin / Altglienicke

Energiesparhaus: Komfortables Wohnen in perfekter Lage mit guter Anbindung

????????? ??????????: 24068017



www.von-poll.com

???? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 106 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 414 m²

???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068017	????? ???????	620.000 EUR
????????????	ca. 106 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4	??????????	???????? ?????????
???????????????? ???	3	????????????????	????????????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 57 m ²
????? ?????????????	1998	??????	??????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????	????????	?????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	70.00 kWh/m ² a
??????????????	15.05.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen










Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✔ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✔ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✔ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung

4,8

★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

??????? ???????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Hier trifft energieeffizientes Bauen auf zeitgemäßes Design! Diese einzigartige, hochwertige Immobilie wurde im Jahr 1998 in ökologischer Holzständerbauweise auf einem Grundstück von ca. 414 m² errichtet. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 106 m² und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine vorhandene Solaranlage für Warmwasser wurde zusätzlich installiert, um die Energiekosten zu senken und damit den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren. Zusätzlich sorgt eine moderne Be- und Entlüftungsanlage für eine geregelte Frischluftzufuhr im gesamten Haus, wodurch ein gesundes Raumklima gewährleistet wird. Das Haus schafft nicht nur eine warme Atmosphäre, sondern fördert auch ökologische Nachhaltigkeit und bietet alles, was das Herz einer Familie begehrt. Die hochwertigen Holzfenster durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und bieten einen Blick in die grüne Umgebung. Rollläden auf der Südwest-Seite sorgen zudem für optimale Beschattung an sonnigen Tagen. Im Erdgeschoss beeindruckt ein großzügiger Eingangsbereich, der den Gästen sofort ein herzliches Willkommen bereitet. Hier befindet sich auch das praktische Gäste-WC mit einer Dusche. Vom Flur aus gelangen Sie anschließend in den hellen und harmonischen Wohnbereich, wo Sie ein Kamin erwartet, welcher für wohlige Wärme und eine atmosphärische Stimmung sorgt. Von hier aus ist auch die großzügige ca. 20 m² große Terrasse zugänglich, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können und einen herrlichen Blick in den Garten mit seinen Obstbäumen haben. Die angrenzende moderne Küche lädt zum Kochen und gemeinsamen Essen ein und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Über die elegante Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss und gelangen über den Flur in das helle Masterbad, welches mit einer gemütlichen Badewanne überzeugt. Drei weitere helle Zimmer vervollständigen die Ebene hervorragend. Fliesen und Parkettböden verleihen dem Haus einen modernen und ansprechenden Look und sorgen gleichzeitig für eine einfache Pflege und Reinigung. Der teilweise geflieste, belüftete und beheizbare Keller aus WU-Beton ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich. Er bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Technik, eine Werkstatt und einen Hobbyraum. Ein Carport bietet Platz und Schutz vor Wind und Regen für ein Fahrzeug. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als idealer Rückzugsort für Familien, die ein gemütliches und energieeffizientes Zuhause suchen. Die ruhige Wohngegend trägt zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Die Bushaltestelle für die Linie 160 ist etwa 8 Gehminuten entfernt. Der Bus erreicht in ca. 4 Min. den S-Bahnhof Altglienicke mit seinen Linien S9 und S45 und gewährt dadurch eine ideale Anbindung in

die City. Mit dem Auto erreichen Sie in nur etwa 8 Min. die Autobahn 113 und nur ca. 20 Min. später sind Sie am Kurfürstendamm. Die Lage ist unschlagbar verkehrsgünstig, gleichzeitig befindet sich die Immobilie in einer verkehrsrhigen Straße, die abseits vom lärmenden Verkehrstrubel liegt. Hier können Sie die ruhigen Momente des Lebens genießen, fernab vom Stress und Lärm des städtischen Lebens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot überzeugen.

???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

????????????????? ??? ??????????

- zweifach verglaste Fenster mit Energiesparverglasung
- Fenster mit Verbundsicherheitsglas und Druckknopfsicherung im EG und KG
- Rollläden auf der Südwestseite
- hochwertiger Fertigparkettboden
- moderne Einbauküche
- Solar für Warmwasser
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

??????? ???????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

??? ??? ??? ???????????

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 Spaziergehen und Verweilen ein. Durch die gute Anbindung bietet die unmittelbare Nachbarschaft weitere vielfältige Freizeitangebote.

???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24068017 - 12524 Berlin / Altglienicke

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com