

Berlin / Altglienicke

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern und schönem Garten

Objektnummer: 26068010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,85 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 471 m²

Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick

Objektnummer	26068010
Wohnfläche	ca. 102,85 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	440.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.05.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	115.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie



Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie



Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie



Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie



Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie



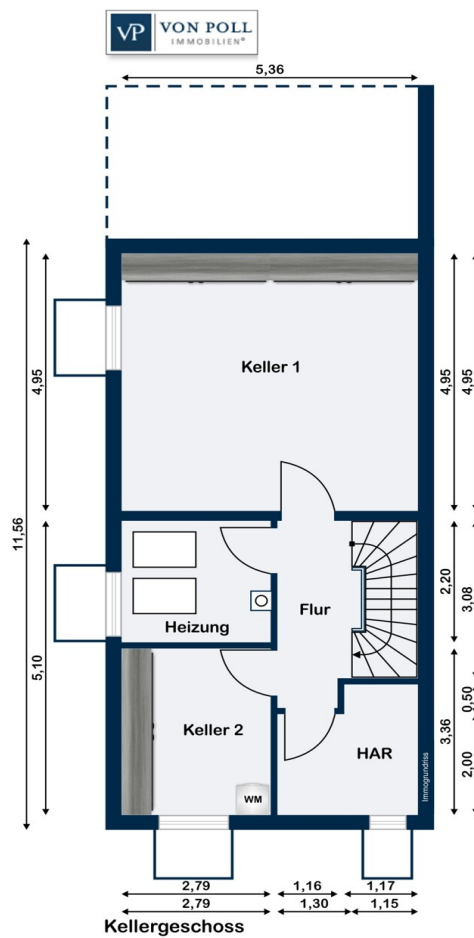
Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

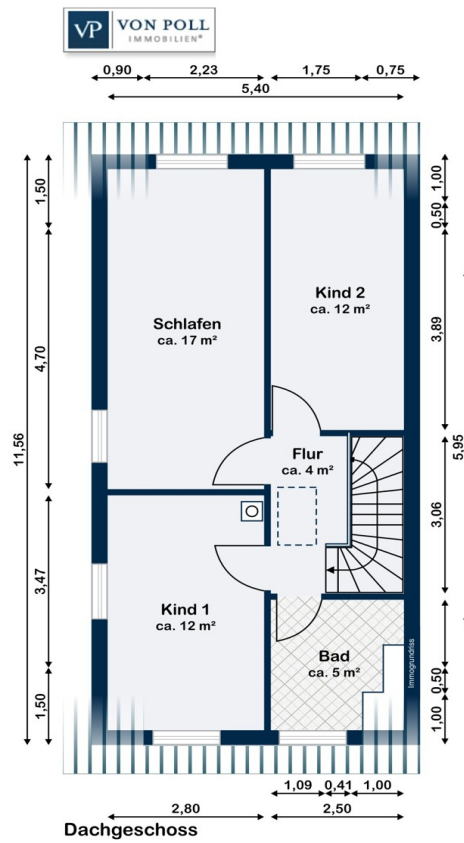


Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Grundrisse







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: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu Ihrem Rundgang durch's Haus: Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Massivbauweise aus dem Baujahr 2000 besticht mit einer Wohnfläche von ca. 102,85 m² und bietet auf 2 Etagen, mit insgesamt vier Zimmern, vielseitigen Platz für individuelle Wohnideen. Das ca. 471,50 m² große Grundstück gewährt sowohl Raum zum Entspannen als auch zur kreativen Gartengestaltung und überzeugt durch viel Privatsphäre.

Bereits von außen fällt die helle Fassade mit roten Dachelementen und klassischen Sprossenfenstern ins Auge. Die Hauseinfahrt bietet zwei Parkplätze, sodass Sie und Ihre Gäste stets komfortabel parken können. Der großzügig geschnittene Garten präsentiert sich als grünes Refugium mit umfangreicher Bepflanzung und blickdichter Einfriedung durch hohe Hecken, ideal für gesellige Stunden im Freien. Ein praktisches Gewächshaus ergänzt das Angebot für Gartenliebhaber.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss: Vom Hauseingang gelangen Sie in einen hellen, großzügigen Flurbereich mit hochwertiger Holzterrasse. Der Wohn- und Essbereich mit ca. 27 m² besticht durch viel Tageslicht und einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse mit Blick ins Grüne. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Essen. Ein praktisches Gäste WC sorgt im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort.

Der Wintergarten ermöglicht auch an kühleren Tagen einen geschützten Blick ins Freie und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise.

Über die helle Holzterrasse, mit geschwungenem Handlauf, gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer (ca. 17 m², 12 m² und 12 m²) zur Verfügung – ideal geeignet für Familien, Paare oder zur Nutzung als Arbeits- und Gästezimmer. Das Bad bietet mit Badewanne, Waschbecken und Fenster alles, was Sie von einem modernen Badezimmer erwarten. Die Holzvertäfelung an Decke und Wand verleiht dem Schlafzimmer eine wohnliche Note. Das große Fenster sorgt für natürlichen Lichteinfall.

Ein besonderes Ausbaupotenzial birgt der Spitzboden, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Stauraum oder Atelier. Der Spitzboden ist bereits

teilweise ausgebaut und verfügt über ein Fenster.

Das Haus ist vollständig unterkellert, ermöglicht mit viel zusätzlichem Stauraum vielfältige Nutzungen: Hobbyraum, Waschraum der Vorratskeller – hier sind Ihren Vorstellungen kaum Grenzen gesetzt. Im Keller befindet sich darüber hinaus der Hauswirtschaftsraum sowie ein separater Heizungsraum.

Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Außenjalousien schützen Ihre Privatsphäre und regulieren das Raumklima. Die Öl-Zentralheizung sorgt in allen Jahreszeiten für angenehme Temperaturen im gesamten Haus.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in der Nähe, sodass Sie alle alltäglichen Notwendigkeiten bequem erreichen können.

Diese Doppelhaushälfte vereint solide und bodenständige Bauweise, praktischen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen!

Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ausstattung und Details

- ca 102,85 m² Wohnfläche
- ca. 471,50 m² Grundstück 50% Miteigentumsanteil von ca. 943 m²
- Wintergarten
- 2x Parkplatz
- Vollunterkellert
- Außenjalousie
- Gäste WC
- Einbauküche
- Ausbaupotenzial Spitzboden

Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Alles zum Standort

Altglienicke im grünen Bezirk Treptow-Köpenick verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur im Berliner Südosten. Die S-Bahn-Linien S45 und S9 sowie die Nähe zur A113 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Berliner Innenstadt, den Flughafen Flughafen Berlin Brandenburg sowie den Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Parks, Spielplätze, Sportanlagen sowie weitläufige Grün- und Waldflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und schaffen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.

Durch die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft und sehr guter Verkehrsanbindung zählt Altglienicke heute zu den gefragten Wohnlagen im Berliner Südosten. Die ruhige Atmosphäre, kombiniert mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur und wichtigen Wirtschaftsstandorten, macht den Ortsteil besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die entspanntes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Objektnummer: 26068010 - 12524 Berlin / Altglienicke

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26068010 - 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