Berlin / Altglienicke

Doppeltes Wohnglück – Exklusives Doppelhaus mit viel Platz auf großem Grundstück

VP azonosító: 24068037

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 996 m²

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Áttekintés

VP azonosító	24068037
Hasznos lakótér	ca. 186 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1937
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 214 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.10.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	156.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Az ingatlan

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Az ingatlan

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Az ingatlan

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Az ingatlan

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Az ingatlan

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Az ingatlan

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Az elso benyomás

Dieses außergewöhnliche, massiv erbaute Doppelhaus besteht aus zwei großzügigen Doppelhaushälften mit insgesamt 8 Zimmern. Es vereint auf ca. 186 m² Wohnfläche exklusive Wohnqualität mit modernen, energieeffizienten Technologien. Im Jahr 2010 umfassend saniert, präsentiert sich das Anwesen in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet den idealen Lebensraum für kleine und große Familien oder als Generationshaus. Das Haus ist vollständig unterkellert und mit einem 10 cm starken Wärmedämmputz versehen, der einen exzellenten Wärmeschutz bietet und den Energieverbrauch nachhaltig reduziert.

Im Herzen des Hauses befindet sich die elegante, moderne Einbauküche aus dem Jahr 2017, die mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik ausgestattet ist und die beiden Doppelhaushälften miteinander verbindet. Zwei stilvolle Gäste-WCs, ein Duschbad sowie ein Wannenbad runden das komfortable Raumangebot ab. Für Wellness-Momente sorgt die luxuriöse Whirlpool-Wanne im geschmackvoll gestalteten Kellergeschoss. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der doppelt verglaste Wintergarten, der lichtdurchflutete Wohnqualität und ein harmonisches Raumgefühl vermittelt. Von hier und von der Küche aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der gepflegte Garten besticht durch seine Großzügigkeit und ist mit einem massiven Gartenhaus ausgestattet, das zusätzlichen Stauraum oder eine individuelle Nutzung ermöglicht. Eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2010 sorgt für eine umweltfreundliche Energiegewinnung, während eine Regenwasserzisterne die Bewässerung des Gartens effizient unterstützt. Ein Weinkeller mit professioneller Kühlung bietet Liebhabern edler Tropfen die perfekte Lagerung ihrer Weine. Beheizt wird das Anwesen durch eine moderne Wärmepumpe aus dem Jahr 2019, ergänzt durch eine bewährte Ölheizung von 1994. Zusätzlich schafft ein imposanter Kamin im Wohnbereich eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Die hochwertige Ausstattung wird durch elegante Parkettfußböden in ausgewählten Räumen unterstrichen. Der ausgebaute Dachboden bietet darüber hinaus zusätzliche Nutzfläche, die vielseitig genutzt werden kann.

Das großzügige Grundstück bietet zudem zwei Garagen mit komfortablen, elektrisch betriebenen Toren. Der edle Metallzaun mit elektrischen Einfahrtstoren verleiht dem Anwesen nicht nur Sicherheit, sondern auch eine repräsentative Optik. Ein massives Gartenhaus, auch teilbar, mit zwei Eingängen, bietet viel Platz zur Entfaltung.

Energieausweise:
- Wunnibaldstraße 3; Bedarfsausweis; gültig bis 10.10.2034; Energieverbrauch 156,3 kWh/m²a; Energieeffizienzklasse E; wesentlicher Energieträger Öl;
- Wunnibaldstraße 5; Bedarfsausweis; gültig bis 10.10.2024; Energieverbrauch 51,2 kWh/m²a; Energieeffizienzklasse B; wesentlicher Energieträger Strom (Wärmepumpe)

Dieses exklusive Einfamilienhaus erfüllt moderne Ansprüche an Wohnkomfort, Eleganz und Technik – ideal für all jene, die ruhiges Wohnen in guter Lage schätzen.

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Részletes felszereltség

- massives EFH bestehend aus zwei DHH
- Sanierung 2010
- voll unterkellert
- Wärmedämmputz von 10 cm
- moderne Einbauküche von 2017
- zwei Gäste-WCs
- Duschbad
- Wannenbad
- Whirlpool-Wanne im KG
- Weinkeller mit Kühlung
- moderne Wasser-Wasser-Wärmepumpe von 2019 - Energieeffizienzklasse B mit Brunnen
- Ölheizung von 1994 - Energieeffizienzklasse E
- Anschluss für Gasheizung im KG
- massiver Kamin
- Fußböden teilweise Parkett
- Dachboden als Nutzfläche ausgebaut
- doppeltverglaster Wintergarten
- überdachte Terrasse
- massives Gartenhaus
- Photovoltaik-Anlage von 2010
- Regenwasserzisterne
- zwei Garagen mit elektrischen Toren
- Metallzaun mit elektrischen Einfahrtstoren
- gepflegter Garten
- massives Gartenhaus

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com