Berlin / Altglienicke

Doppeltes Wohnglück – Exklusives Doppelhaus mit viel Platz auf großem Grundstück

Objektnummer: 24068037

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 996 m²

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick

Objektnummer	24068037
Wohnfläche	ca. 186 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 214 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.10.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	156.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Die Immobilie

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24068037 - 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: 24068037 - 12524 Berlin / Altglienicke

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24068037 - 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