

Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Wunderschöne, sonnige, 3-Zimmerwohnung mit großer Loggia in bevorzugter Lage von Glienicke / Nordbahn

Property ID: 25045015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 1.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25045015    |
| Living Space         | ca. 110 m²  |
| Roof Type            | Hipped roof |
| Floor                | 1           |
| Rooms                | 3           |
| Bedrooms             | 2           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 2000        |

|                                  |                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| Rent price                       | 1.600 EUR                                            |
| Additional costs                 | 442 EUR                                              |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2000                                                 |
| Condition of<br>property         | Well-maintained                                      |
| Construction<br>method           | Solid                                                |
| Usable Space                     | ca. 20 m²                                            |
| Equipment                        | Guest WC, Fireplace,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony |

Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 05.03.2029         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 151.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1999                           |



Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## The property



Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## The property





Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## The property



Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## The property





Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## The property



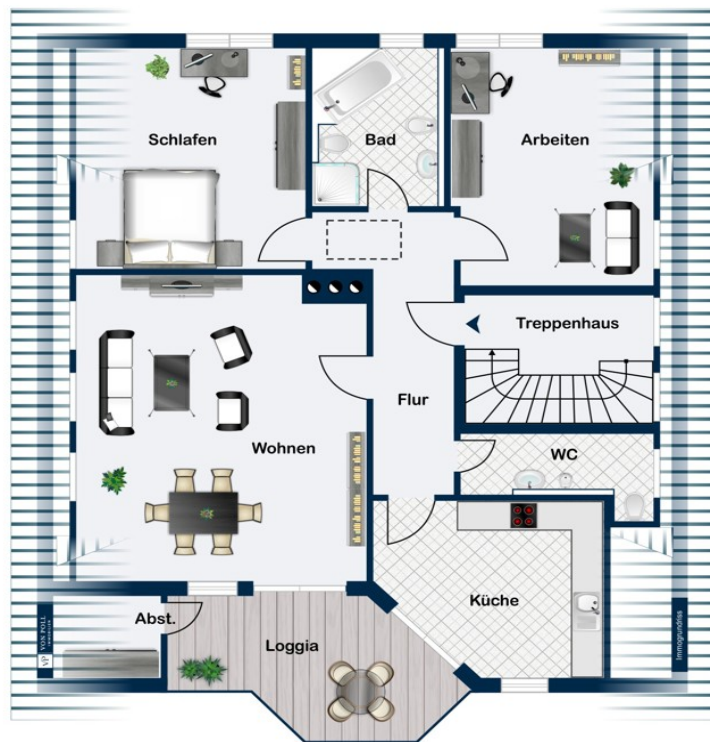
Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## The property



Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## A first impression

Sie finden hier ein sehr seltenes, verlockendes Angebot, welches ab dem 01.08.25 zur Verfügung steht.

In einer ruhigen Wohngegend befindet sich diese gepflegte Wohnung in einer Architektenvilla, die als Zweifamilienhaus konzipiert wurde, mit einer Wohn / Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, sowie einem Gäste-WC. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist der offene Kamin im Wohnzimmer, der an kalten Winterabenden eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wärme in der gesamten Wohnung. Eine Einbauküche inklusive eines Kühlschranks sowie diverse Einbauschränke sind vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und bietet mit ihrer Ausstattung und Lage eine attraktive Immobilie für Menschen, die Wert auf komfortables Wohnen und eine ruhige Wohngegend legen. In der Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken und gute Verkehrsanbindungen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich diese attraktive Wohnung anzusehen und sich davon zu überzeugen, ob sie Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen entspricht. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne kurzfristig einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Details of amenities

- Fliesen, Laminat
- Marmor Fassadenkamin
- Dusch-/ Wannenbad
- Fußbodenheizung
- Einbauküchen
- großzügige Loggia mit zusätzlicher Abstellfläche
- eigene Waschküche
- Keller

Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## All about the location

Glienicke Nordbahn ist eine Gemeinde in Brandenburg und gehört zum Landkreis Oberhavel. Glienicke Nordbahn grenzt unmittelbar an den Berliner Bezirk Reinickendorf mit den beliebten Ortsteilen Hermsdorf und Frohnau an.

Die Gemeinde besticht durch ihr grünes Wohnumfeld. Zahlreiche Alleen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadtvillen und Gründerzeithäuser prägen das Ortsbild.

Glienicke Nordbahn ist zu einem sehr begehrten Wohnort geworden, dies bestätigt die Vielzahl an neu errichteten Wohneinheiten in den letzten Jahren. Die bekannteste Siedlung stellt der „Sonnengarten“ dar.

Im Zentrum finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken etc.), diverse gastronomische Einrichtungen sowie Schulen und Kitas. Die nächste Grundschule, Oberschule sowie Kita erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 12 - 15 Minuten.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinie 806. Mit welcher Sie Anschluss an die Berliner S-Bahn der Linie S1 haben. Von dort gelangen Sie mit direkter Anbindung in die Berliner Innenstadt.

In ca. 15 Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnauffahrt A111 Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm.

Glienicke Nordbahn verbindet das Gefühl von Hauptstadt Nähe und Vorstadtidylle.



Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
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 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.

Property ID: 25045015 - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)