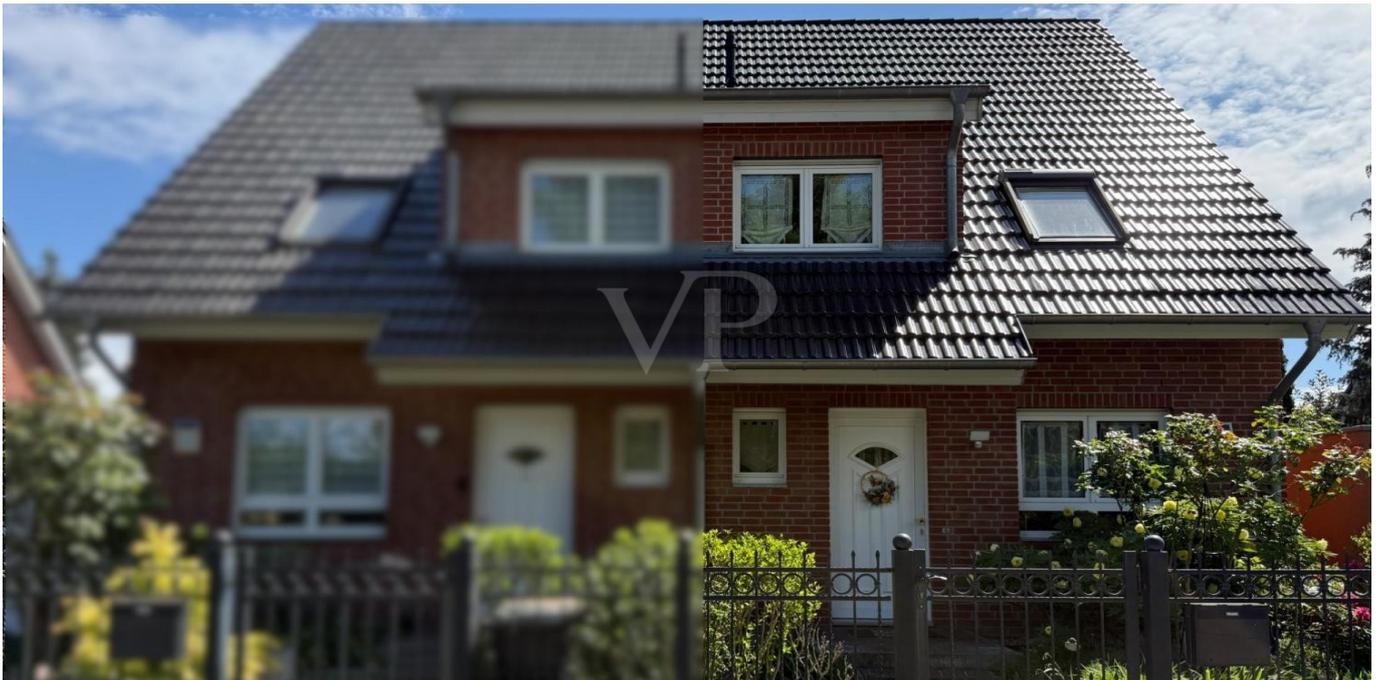


Berlin / Altglienicke

# Einziehen und wohlfühlen – gepflegte Doppelhaushälfte mit viel Platz und Wohnqualität

????????? ??????????: 25068031



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

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 294 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068031	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 117 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????	????????
?????????	5	???????????????	ca. 73 m <sup>2</sup>
????????????? ???	4	???????????????	????????
????????????		??????????????????????????	ca. 73 m <sup>2</sup>
????????????	2	????????	????????
????? ??????????????	2004	????????	?????????, ??????????????????
?????? ??????????????	1 x ???????		????????

???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	78.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	19.05.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2004

???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



??????? ?????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



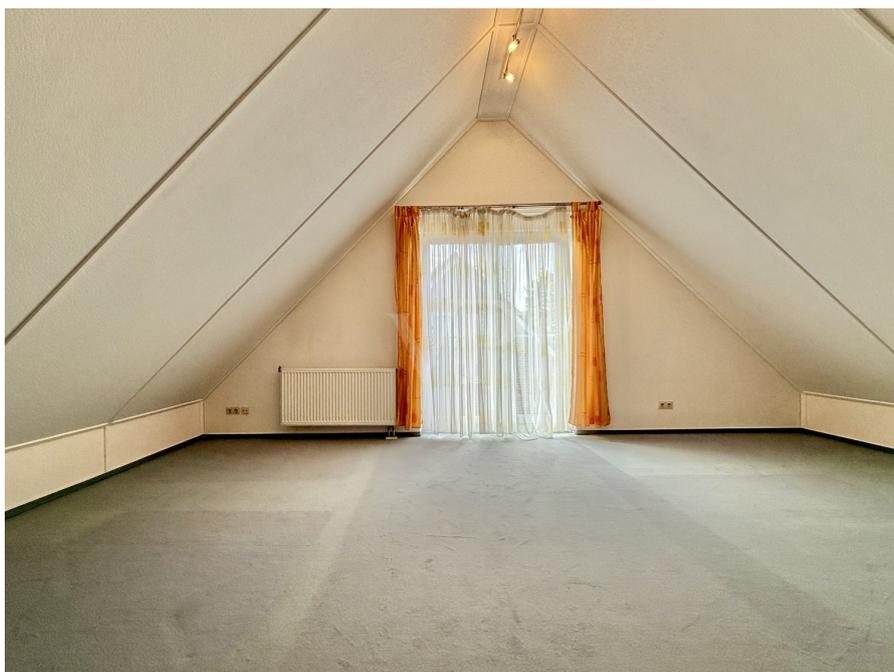
???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ?????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptmetropole für  
Von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

??????? ???????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

Diese einladende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 verbindet zeitlose Architektur mit einer hochwertigen Ausstattung – ideal für alle, die ein komfortables und stilvolles Zuhause in ruhiger Lage suchen. Auf einem ca. 294 m<sup>2</sup> großen, liebevoll gepflegten Grundstück gelegen, präsentiert sich die Immobilie mit einer voll verklinkerten Fassade und glasierten Dachziegeln – langlebig, pflegeleicht und optisch äußerst ansprechend.

Auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich eine gut durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen. Fünf helle, gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder das Arbeiten von zu Hause aus.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine freundliche Diele mit Zugang zu allen Räumen. Die angrenzende Küche lädt zum Kochen und Genießen ein, während das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt des Hauses bildet. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien – dank elektrischer Markise auch an besonders warmen Tagen geschützt. Ein modernes Gäste-WC mit Dusche rundet das Erdgeschoss ab.

Über eine elegant geschwungene Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Dieses überzeugt mit drei individuell nutzbaren Zimmern – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – sowie einem stilvollen Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das darüberliegende Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und präsentiert sich mit einem lichtdurchfluteten Studio, welches viel Platz für kreative Nutzungsideen bietet.

Besonders praktisch: Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit drei separaten Räumen reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzflächen. Eine Garage neben dem Haus rundet das Angebot ab und sorgt für Komfort und Sicherheit im Alltag.

Die Lage des Hauses überzeugt mit einer angenehmen Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar – ein ideales Umfeld für ein entspanntes Familienleben oder den ruhigen Rückzug aus dem Alltag.

Fazit: Diese Immobilie begeistert durch ihre hochwertige Bauweise, den gepflegten Zustand und die attraktive Lage – ein Zuhause zum Wohlfühlen und Ankommen und ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit ausreichend Platz legen.

Lassen Sie sich diese charmante Doppelhaushälfte nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderschönen Zuhause!

???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

- Einbauküche mit Elektrogeräten und Mikrowelle
- Rollläden (teils elektrisch)
- Duschbad im Erdgeschoss
- Bad mit Dusche und Wanne im Obergeschoss
- Terrasse mit elektr. Markise
- Garage

???????? ??????????: 25068031 - 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.

??????? ?????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25068031 - 12524 Berlin / Altglienicke

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

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

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

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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