

Glienicke/Nordbahn

# Charmantes Haus mit Wintergarten in begehrter Lage zu verkaufen!

Objektnummer: 24045016A



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 620 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

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

Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24045016A
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Ein erster Eindruck

Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten in beehrter Lage zu verkaufen Dieses attraktive Einfamilienhaus besticht durch seinen Charme und die bevorzugte Lage. Es bietet insgesamt etwa 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Eingang des Hauses führt durch einen verglasten Windfang in den Hausflur im Erdgeschoss. Von dort aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn-Essbereich, der mit einem Kaminofen ausgestattet ist und an einen Wintergarten angrenzt. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Küche sowie ein Duschbad. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer mit Blick in den Gartenbereich sowie ein angrenzendes WC-Bad mit Waschbecken. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, Parkett und Laminat. Das Haus wurde 1994 umfassend saniert, einschließlich der Elektrik und der Fenster. Der Keller bietet zusätzlichen Platz mit zwei weiteren Räumen und einem Vorratsbereich. Ihr Auto parken Sie sicher in der Garage. Lassen Sie sich von diesem Haus und seiner besonderen Lage verzaubern!

Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Ausstattung und Details

- schönste Lage
- Haus mit Charme
- Kaminofen
- Wintergarten
- separate Garage

**Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn**

## Alles zum Standort

Das beliebte Glienicke/Nordbahn grenzt unmittelbar an die Berliner Ortsteile Hermsdorf und Frohnau, welches erst 1910, anlässlich einer Städtebauausstellung, im Stile einer englischen Gartenstadt geplant und errichtet wurde. Die ausgedehnte Waldsiedlung Glienicke besteht fast nur aus Eigenheimen und Villen auf großzügigen Grundstücken. Die reizvolle Umgebung, die begrünten Alleen, die perfekt gewachsene Infrastruktur sowie die Nähe zum Berliner Zentrum machen den Ort zu einem hervorragenden und bevorzugten Wohngebiet. Zentrale Handels- und Dienstleistungsangebote finden sich am historisch interessanten Ortskern mit Dorfaue und an der Berliner Straße (B 96). Das, von Bundesbediensteten (mit Arbeitsplatz in Berlin Mitte) wie Prominenz aus Wirtschaft, Kunst und öffentlichen Leben geschätzte Areal bietet gehobene Wohnqualität, Ruhe und dem anspruchsvollen Anwohnerklientel angemessene, kulturelle und schulische Angebote. Am nördlichen Rand der Gemeinde bietet sich der Kindelwald mit Kindelfieß und Kindelsee für Spaziergänge und Ausflüge sowie sportliche Aktivitäten an. Über die durch das westliche Glienicke führende B96 ist der nördliche Berliner Autobahnring in wenigen Minuten erreichbar. Zur Stadtautobahn fährt man ca. 10 Minuten. Die S-Bahnlinie S1 verbindet Frohnau mit Berlin Mitte (Fahrzeit ca. 25 Minuten).

Objektnummer: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24045016A - 16548 Glienicke/Nordbahn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin – Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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