

Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

# Schönes gepflegtes Einfamilienhaus in Bestlage!

CODE DU BIEN: 24045019B



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

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 723 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24045019B
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1935
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	539.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	240.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Une première impression

Sie träumen schon länger vom Eigenheim? Mit dieser Immobilie kann Ihr Traum wahr werden! Insgesamt sind ca. 115 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche gegeben. Über einen überdachten Verandabereich gelangt man in den Eingangsbereich des Hauses. Von dort aus gelangt man sowohl in die Küche wie auch den Wohnraum mit Essplatz. Ein kleines Schlafzimmer und das Hauptbad mit Eck-Badewanne befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse und den wunderschönen Gartenbereich. Im Obergeschoss erwarten Sie ein schönes Schlaf- oder Kinderzimmer. Die Küche verfügt über eine Einbauküche, der Boden ist mit Laminat versehen. Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss einen weiteren Schlafräum, ein Duschbad, eine Küche sowie einen Vorratsraum. Ihr Auto parken Sie geschützt unter einem Carport. Lassen Sie sich von diesem Haus und der Lage mit seinem besonderen Flair verzaubern.

**CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn**

## Tout sur l'emplacement

Sichern Sie sich diesen Wohntraum in einer herrlichen sehr beliebten Waldrandlage am Kindelsee-Springluch. 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 Kindelfließ 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).



CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 240.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 24045019B - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)