

Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit A+ Energiebedarf in Bestlage

VP azonosító: 24045009A



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

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.064 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Áttekintés

VP azonosító	24045009A
Hasznos lakótér	ca. 172 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Tet?téri lakás
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2014
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló

Vételár	895.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 30 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.04.2034
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	24.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+



VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



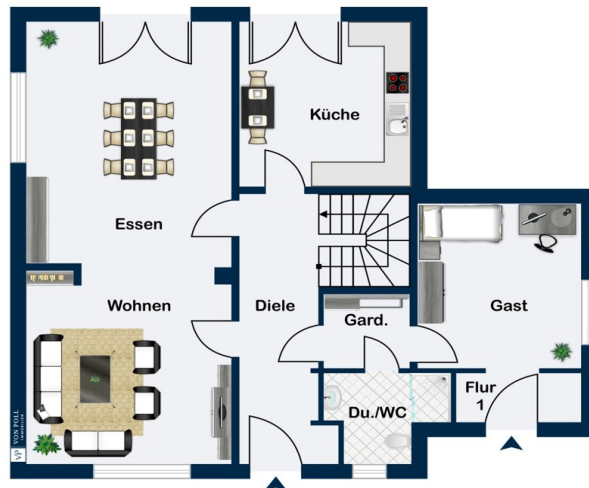
Finanzierung  
berechnen



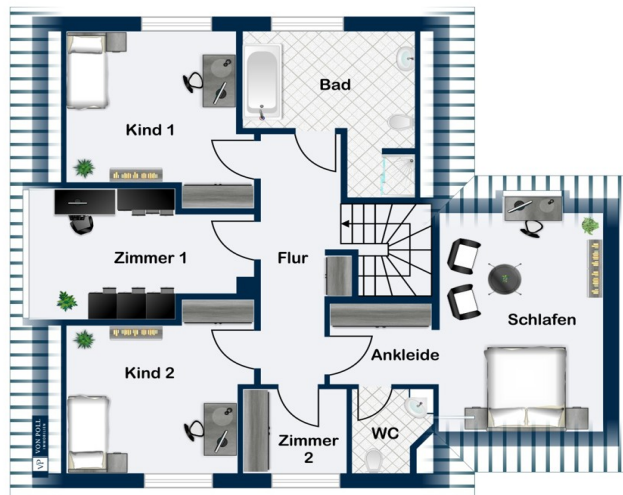


VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

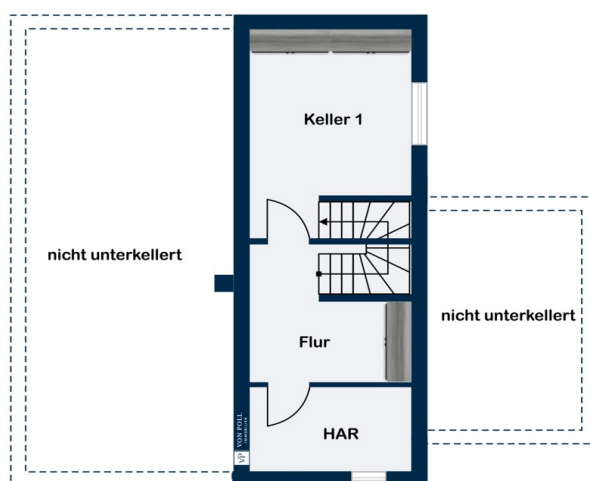
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

**Keller**

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az els? benyomás

Willkommen in Ihrem Traumhaus: Dieses beeindruckende Architektenhaus vereint modernes Design mit funktionaler Eleganz. Das großzügige Anwesen bietet nicht nur ausreichend Platz für Ihre Familie, sondern verfügt auch über eine separate Einliegerwohnung, ideal für Gäste oder als Mietobjekt. Mit hochwertigen Materialien und durchdachter Raumaufteilung bietet dieses Haus Komfort und Stil auf höchstem Niveau. Das im Jahr 2014 erbaute Einfamilienhaus beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1064 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Im Inneren des Hauses erwarten Sie hochwertige Fliesen-, Parkett- und Teppichböden sowie eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Der Kaminofen mit Backofen im Wohnzimmer verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Die Dusch- und Wannenbäder sind stilvoll gestaltet und bieten Komfort für die ganze Familie. Die Einbauküche ist modern und funktional eingerichtet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Einbruchssichere elektrische Rollläden mit dezentraler Zeitsteuerung sorgen für Privatsphäre und Lichtregulierung. Das Haus verfügt zudem über eine Terrasse, die ideal für entspannte Sommerabende im Freien ist. Ein Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Die moderne Erdwärmeheizung (Fußbodenheizung) sorgt für eine effiziente Wärmeregulierung. Lassen Sie sich von dieser einladenden Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser modernen und komfortablen Wohnmöglichkeit zu überzeugen.

VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Részletes felszereltség

- Fliesen-/ Parkett-/ Teppichböden
- Kaminofen mit Backofen
- Dusch-/ Wannenbäder
- Fußbodenheizung
- Einbauküchen
- einbruchsichere elektrische Rollläden mit dezentraler Zeitsteuerung
- Terrasse mit Zugang zur Küche und zum Wohnzimmer
- Doppelcarport
- Erdwärmeheizung
- Gartenhaus
- Baumhaus im Garten

**VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn**

## Minden a helyszínr?!

Diese wunderschöne Immobilie liegt im Grünen, unmittelbar zwischen dem Kindelwald und dem Wanderweg Eichwerder Moorwiesen. 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 Hauptstadtnähe und Vorstadtidylle.

VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 24.37 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VP azonosító: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)