

Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit A+ Energiebedarf in Bestlage

Número da propriedade: 24045009A



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

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 172 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.064 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24045009A	Preço de compra	895.000 EUR
Área	ca. 172 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 30 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	3		
Ano de construção	2014		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Energia geotérmica	Procura final de energia	24.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.04.2034	Classificação energética	A+
Aquecimento	Geotérmico		



Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel





Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel



Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel





Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel





Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel



Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel





Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel





Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel



Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



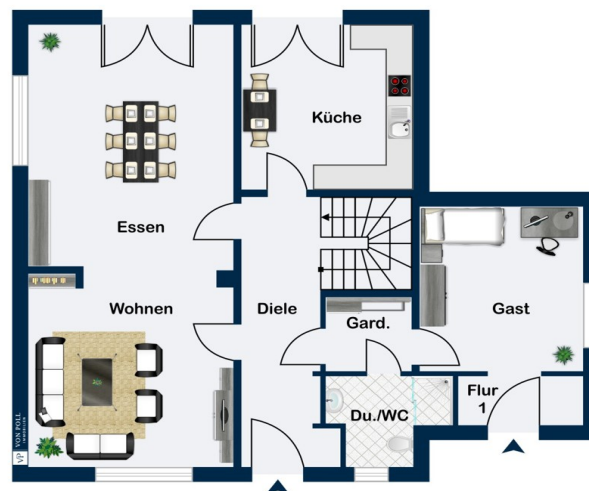
Finanzierung  
berechnen



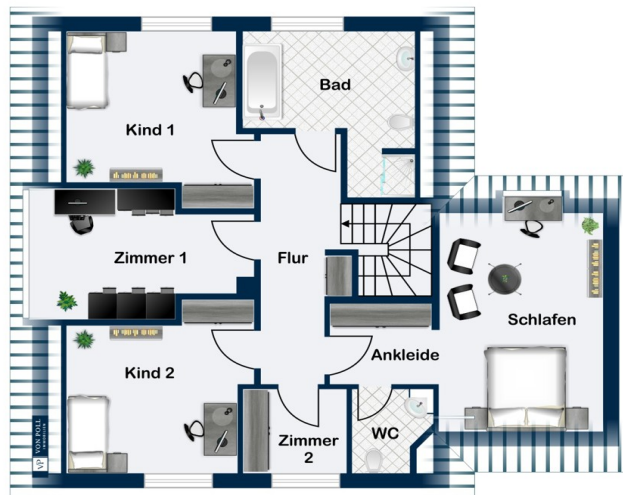


Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

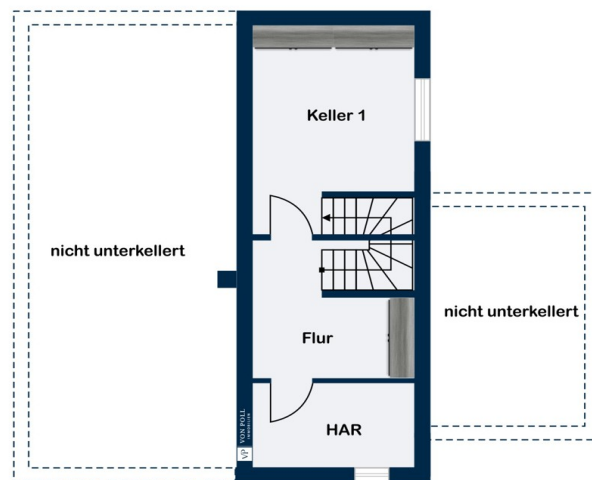
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss

**Keller**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Outras informações

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+.

Número da propriedade: 24045009A - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)