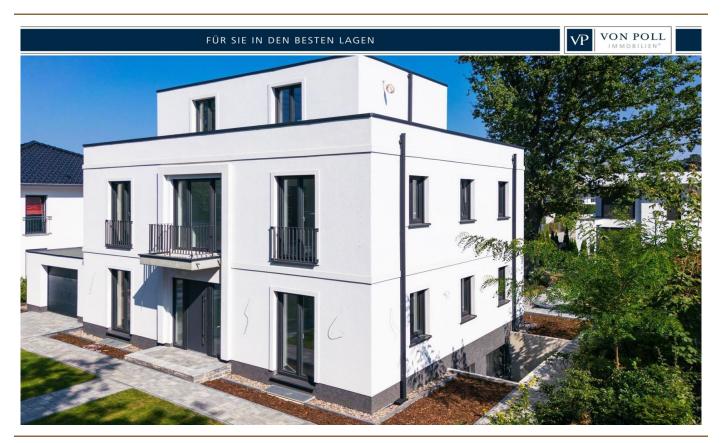


Groß Glienicke

Modernes Leben in urbaner Nachbarschaft - Licht durchflutete Räume mit Sauna, drei Bädern und Garage!

CODE DU BIEN: 24087028



PRIX D'ACHAT: 1.499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 648 m²



| | En un coup d'œil |
|---|---------------------------|
| 0 | La propriété |
| 0 | Informations énergétiques |
| 0 | Plans d'étage |
| 0 | Une première impression |
| 0 | Détails des commodités |
| 0 | Tout sur l'emplacement |
| 0 | Plus d'informations |

Contact



En un coup d'œil

| CODE DU BIEN | 24087028 |
|------------------------|------------|
| Surface habitable | ca. 330 m² |
| Pièces | 6 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 2021 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| Prix d'achat | 1.499.000 EUR |
|------------------------------|---|
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 60 m ² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |



Informations énergétiques

| Chauffage | Gaz |
|---|------------|
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 02.06.2033 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
|---|---------------------------|
| Consommation d'énergie | 43.80 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2021 |



La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com



La propriété

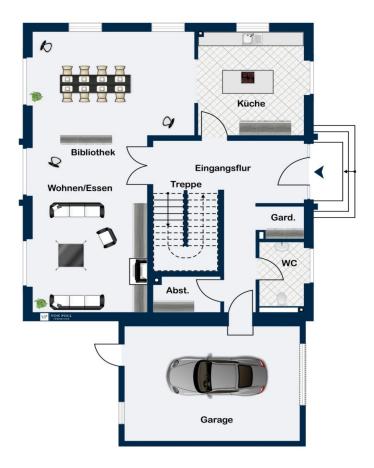




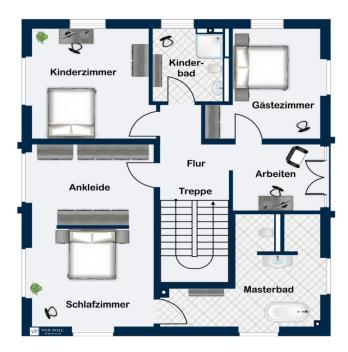


Plans d'étage

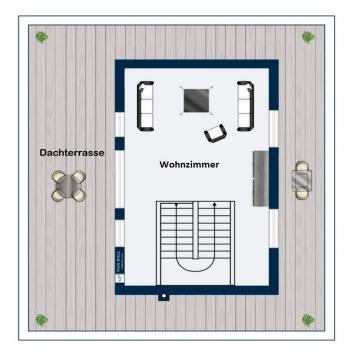




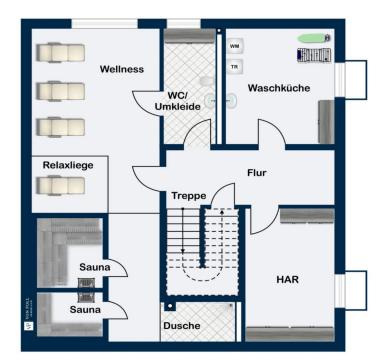












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



Une première impression

Wenn Sie eine ganz besondere Villa in einem der exklusivsten Vororte Berlins suchen dann sind Sie hier genau richtig.

Fertig gestellt in diesem Jahr - zur Zeit werden noch die Böden, Spots, Türen eingebaut und die Bäder fertig gestellt - überzeugt diese Immobilie durch die solide, energieeffiziente und moderne Bauweise in einem klassischen Baukörper. Wirklich beeindruckend ist dieses Haus durch die schöne Fassade, die harmonisch aufeinander abgestimmten Fenster und der modernen Farbgestaltung.

Innen empfängt Sie eine gut durchdachte Grundrissgestaltung mit hellen Räumen und großen Fensterfronten. Insgesamt ca. 390 m² Wohn- Nutzfläche verteilen sich auf drei Etagen und dem gut nutzbaren Keller mit seinem großen Angebot an Fitness- und Wellnessräumen und einem weiteren Badezimmer.

Herzstück des Hauses ist der große Wohn- Essbereich mit der angrenzenden Küche, welche zwar offen und dabei doch optisch ein wenig getrennt ist. Sie können wunderbar Ihre Familie und Gäste bekochen und bewirten - und haben dabei doch ein wenig Ruhe für sich

Die bodentiefen Fenster verbinden die Räume mit der sonnigen Terrasse und dem Garten - in den warmen Jahreszeiten können Sie das Leben drinnen und draußen perfekt verbinden.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Ankleidezimmer zur Verfügung. Der große Master bedroom ist mit einem luxuriösen Bad en suite ausgestattet. Für die anderen Schlafzimmer steht ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss hält eine Deckenhöhe von ca. 2,75 m für Sie bereit.

Wirklich beeindruckend ist der Raum im Dachgeschoss, der mit einer herrlichen Dachterrasse ausgestattet ist. Von hier aus haben Sie einen weiten Blick über den Villenpark und können bei einem Glas Wein Ihre besondere Oase genießen.

Das Haus ist vollständig unterkellert, die Decken sind hier ca. 2,53 m hoch. Durch diese



angenehme Deckenhöhe und durch die ausgeschachteten Fensterfronten sind die Räume hier sehr gut nutzbar. Ob als weitere Schlaf- Wohn- oder Arbeitszimmer, hier ist alles möglich. Ein großes Bad, eine Wellnessdusche und eine Dampfsauna sind bereits installiert.

Alle Etagen werden über eine Fußbodenheizung erwärmt, selbstverständlich ist jeder Raum separat steuerbar. In den nächsten Wochen werden die Bäder fertig gestellt, die Deckenspots eingebaut und das Parkett verlegt - Sie können dann Ihre Traumküche bestellen und einziehen.

Optional können Sie noch eine finnische Sauna einbauen lassen, Anschlüsse sind bereits verlegt.

Der Vordergarten ist mit Rollrasen versehen und sämtliche Wege und die Terrasse sind mit schönen Steinen gestaltet und angelegt. Im hinteren Garten ist ein Platz für ein Gartenhaus mit Terrasse vorbereitet, auch hier sind bereits alle Anschlüsse vorbereitet.



Détails des commodités

- Massive Bauweise Wandstärke Außenmauerwerk 36,5 cm
- Keller mit WU Beton
- Drei Etagen plus Staffelgeschoss
- Massiv erbaute Garage
- Dreifach verglaste Kunststofffenster, von außen mit Alu beschichtet
- Fenster und Türen in anthrazit passend zum weißen Putz
- Anthrazitfarbene Rollläden, elektrisch
- Gasbrennwerttherme mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit großformatigen Fliesen
- Parkettboden im ganzen Haus
- Deckenspots
- Gas-Kamin mit Fernbedienung
- Dampfbad und Wellnessdusche im Untergeschoss
- Klimaanlage für das Staffelgeschoss und die Räume im Obergeschoss
- Dachterrasse mit Blick über den Villenpark
- Alarmanlage mit Videoüberwachung



Tout sur l'emplacement

Hier finden Sie eines der begehrtesten und schönsten Gebiete im Umland der Hauptstadt Berlin. Groß Glienicke ist ein Ortsteil von Potsdam und liegt direkt hinter der Stadtgrenze von Berlin-Kladow (Spandau). Eingebettet zwischen dem Groß Glienicker See, dem Sacrower See, nahe der Havel und inmitten der weiten Wälder des Potsdamer Königswaldes liegt hier eine gewachsene Einfamilienhaus- und Villensiedlung mit großen Grundstücken, guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft. Häuser und Villen in Groß Glienicke sind sehr beliebt – der Villenpark Groß Glienicke hat sich in den letzten Jahren zu Recht einen exklusiven Namen gemacht.

Der Ort selbst bietet Ihnen Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafes. Eine Grundschule und Kindergärten stehen Ihnen direkt in Groß Glienicke zur Verfügung, weiterführende Schulen besuchen die Kinder in Kladow, Potsdam oder auch in Falkensee. Das öffentliche Verkehrsnetz bietet gute Verbindungen sowohl in die Hauptstadt Berlin als auch nach Potsdam - mit dem Auto brauchen Sie in die Berliner City ca. 30 Minuten - nach Potsdam 10-15 Minuten.



Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 43.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.



Contact

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

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0 E-Mail: spandau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com