

Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Schönes gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerbereich in Bestlage!

VP azonosító: 24045019C



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 723 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

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

VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Áttekintés

VP azonosító	24045019C	Vételár	495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 115 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Csonka konty?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / Felújítás	2020
Hálósobák	1	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
FÜRD?SZOBÁK	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1935	Hasznos terület	ca. 54 m <sup>2</sup>
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	240.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990



VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045019C - 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

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



**VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn**

## Az els? benyomás

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 Schlafrum, 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.



**VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn**

## Minden a helyszínr?!

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 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).

VP azonosító: 24045019C - 16548 Glienicke/Nordbahn – Glienicke/Nordbahn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24045019C - 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)