



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Lichtdurchflutetes Raumwunder auf großzügigem Grundstück - Garage inklusive!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2412	<b>Datum:</b>	13.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Ort:</b>	12524 Berlin / Altglienicke	<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	347,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	545.000,00 €	<b>Provision:</b>	5 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	--------------	-------------------	------------------------------------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2031-08-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	A
<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme	<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	49.90 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in diesem lichtdurchfluteten Reihenendhaus, welches alles bietet, was das Herz begehrt und mit seiner durchdachten Ausstattung überzeugt. Lassen Sie sich von den Highlights dieser Immobilie begeistern.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen Eingangsbereich, der nahtlos über die Treppe in das Herzstück – das geräumige Wohnzimmer mit 26 m<sup>2</sup> – übergeht. Die großen Fenster durchfluten den Raum von drei Seiten mit viel Tageslicht und bieten neben einer gemütlichen Atmosphäre noch einen wunderschönen Blick auf den Garten. Die Küche ist durch eine Glasfront mit Tür räumlich vom Wohnbereich abgetrennt, lässt jedoch das Licht vollständig durchströmen. Dadurch wirkt das Raumgefühl der Etage noch großzügiger. Nach einem langen Arbeitstag können Sie sich entweder auf der ca. 11 m<sup>2</sup> großen Terrasse oder auf dem Balkon im 1. Obergeschoss mit ca. 7 m<sup>2</sup> entspannen und aufgrund der südwestlichen Ausrichtung die Abendsonne in vollen Zügen genießen.

Zusätzlich ist eine zweite Terrasse am anderen Ende des Gartens vorhanden, welche sich hervorragend zur Nutzung als Grillplatz im Sommer eignet. Das zweite Obergeschoss bietet eine ideale Raumaufteilung: Hier finden Sie drei individuelle nutzbare und helle Zimmer sowie das Tageslichtbad mit Dusche über die gesamte Breite. In allen Zimmern im Erdgeschoss und zweiten Obergeschoss sind manuelle Außenrollläden installiert, die für zusätzliche Sicherheit und optimalen Sonnenschutz sorgen. Darüber hinaus überzeugt die Immobilie über eine Garage mit einem elektrisch angetriebenen Schwingtor. Zudem befindet sich ein zusätzlicher PKW-Stellplatz davor. Der Energieverbrauch des Hauses entspricht dem eines Niedrigenergiehauses. Die Fernwärmestation, im Besitz von Vattenfall, sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung ohne zusätzliche Wartungs- oder Reparaturkosten. Die Lage in einer ruhigen Wohngegend und die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten machen dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort. Ein weiterer Vorteil ist, dass das Reihenendhaus unabhängig von angrenzenden Häusern ist und daher keine Gemeinschaftskosten entstehen.

Erleben Sie die Vorzüge dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Berlin-Altglienicke gehört zum grünsten und wasserreichsten Bezirk Treptow-Köpenick und grenzt im Norden an die Ortslage Adlershof, im Osten an Bohnsdorf, im Süden an die Gemeinde Schönefeld und im Westen an Rudow an und zeichnet sich durch Gartenstadtcharakter aus. Kitas, Grundschulen, Gymnasien und Sportstätten gehören wie auch die vielfältigen Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf dazu.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet die Taut Passage, welche sich direkt neben dem Bahnhof Grünau und ca. 3,5 km von entfernt befindet.

Das Erscheinungsbild von Altglienicke ist durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und freundlichen Siedlungen geprägt. Das Spektrum an Erholungsmöglichkeiten ist sehr breit gefächert. Dazu zählen beispielsweise die nahegelegene Dahme mit ihren einladenden Uferplätzen sowie dem schnell zu erreichenden Landschaftspark Rudow-Altglienicke oder dem Müggelsee mit seinem Waldgebiet. Hinsichtlich der alltäglichen Einrichtungen ist Altglienicke ebenfalls gut ausgestattet.

Innerhalb von ca. 35 Minuten gelangt man leicht und unkompliziert zum Alexanderplatz oder in ca. 10 Minuten zum neuen Flughafen BER.

## Ausstattung:

---

### ERDGESCHOSS

- Flur
- Gäste-WC
- (Sauna-) Zimmer mit Terrassenzugang

### 1. OBERGESCHOSS

- Küche
- Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

### 2. OBERGESCHOSS

- Schlafzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Duschbad

### SONSTIGES

- Dusche, WC & Waschbecken im Badezimmer wurden 2019 erneuert
- Gäste-WC im Erdgeschoss wurde ebenfalls 2019 modernisiert
- 2023 neuer Fußboden in Flur, Schlafzimmer und einem Zimmer 2. OG
- ebenfalls neuer Fußboden in dem EG-Zimmer
- Rollläden in allen Zimmern (außer Wohnzimmer)
- Terrasse und Balkon mit Südwest Ausrichtung
- Zisterne für Regenwasser zur Gartenbewässerung
- abschließbares Gartenhaus aus 2018
- eine Garage und ein Stellplatz im Freien
- Sauna und Balkonkraftwerk (PV-Anlage) gegen Aufpreis

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,5 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und

Kontaktinformationen übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Küche



Schlafzimmer



Duschbad



Garten / Hausansicht

