



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Raum für Visionen - charmantes Einfamilienhaus auf großem Grundstück mit Potenzial!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2415a	<b>Datum:</b>	19.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Ort:</b>	12524 Berlin / Altglienicke
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.052,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Bebaubar nach:</b>	34 Nachbarschaft

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	495.000,00 €	<b>Provision:</b>	0,67 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	--------------	-------------------	---

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-08-05
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	H
<b>Endenergiebedarf:</b>	304.30 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:

---

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit einem Bestandshaus aus dem Jahr 1927, das zwischen 1995 und 2010 modernisiert wurde. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über eine 2018 erneuerte Küche. Die freistehende Garage sowie das Grundstückstor bieten Komfort und Sicherheit. Der liebevoll angelegte Garten mit einer Vielzahl an Pflanzen, Blumen und Ziersträuchern lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 1.052 m<sup>2</sup>, mit einer Tiefe von ca. 75 m und einer Breite von ca. 14 m. Generell befindet sich das Grundstück im Innenbereich, weshalb eine Bebauung nach § 34 BauGB, der sogenannten Nachbarschaftsbebauung, möglich ist. Im Flächennutzungsplan ist eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,4 angegeben, was potenziell den Bau einer Geschossfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> ermöglicht. Es obliegt dem Käufer, eine Bauvoranfrage zu stellen, um nähere Details zu den baulichen Möglichkeiten zu erfahren.

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, ein großes Grundstück in einer attraktiven Lage zu erwerben, das zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Ob als langfristige Investition oder zur Errichtung eines neuen Wohnprojekts – lassen Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihr Traumprojekt auf diesem einmaligen Grundstück.

## 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

- Eingang
- Wannenbad
- Küche
- Wohn-/Esszimmer

## DACHGESCHOSS

- Flur
- Schlafzimmer
- Zimmer

## SONSTIGES

- ungefähre Grundstücksmaße: ca. 14 m x 75 m (Breite x Tiefe)
- teilunterkellertes Bestandsbau
- Bebauung nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)
- wertrelevante GFZ (im Flächennutzungsplan): 0,4

## 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 3,57 % (einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer) des beurkundeten Kaufpreises, ist mit wirksamem notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen 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



Wannenbad



Gartendraufsicht



Terrasse

