



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Urlaub zu Hause – Mediterranes Traumhaus am nördlichen Berliner Stadtrand



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_383	<b>Stand vom:</b>	02.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Ort:</b>	16548 Glienicke/Nordbahn	<b>Wohnfläche:</b>	226,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	29,25 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.098,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Garage:</b>	0,00 €	<b>Kaufpreis:</b>	1.085.000,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2011
<b>Befeuerung:</b>	Erdwärme	<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDWAERME
<b>Endenergiebedarf:</b>	29.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Sophie Kolander	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin / Pankow	<b>Telefon:</b>	+49 176 859 088 22
<b>E-Mail:</b>	sophie.kolander@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Ein großzügiger Eingangsbereich, ein offenes Wohnkonzept mit einem imposanten Kamin und Galerien über ca. 5,50 Meter hohen Decken - diese öffnen einen großzügigen Wohn- und Essbereich auf beiden Seiten. Zur linken Seite findet sich die geräumige Küche.

Auf der rechten Seite des Kamins findet sich der Wohnbereich mit Platz für eine große Couch und zum Entspannen. Beide Teile grenzen an Innenhöfe, die durch Ihre großen Fenster für eine natürliche Lichtquelle sorgen und den gesamten Bereich in Sonnenlicht hüllen.

Ein Garderobenbereich sowie Staufläche unter der Treppe und der Hausanschlussraum bieten Abstellflächen und halten den offenen Wohnbereich sauber von ungewünschten Alltagsgegenständen. Eine praktische Vorratskammer neben der Küche führt direkt zur Doppelgarage, perfekt für bequemes Entladen der Einkäufe.

Zwei Treppen führen in das Obergeschoss. Hier erstreckt sich eine offene Galerie über Wohnzimmer und Küche hin zu den Innenhöfen, die das Haus mit einem charmanten Flair durchziehen.

Der offene Bereich an der Vorderseite des Hauses eignet sich ideal als Gästezimmer oder als Arbeitsbereich.

Angrenzend befindet sich ein lichtdurchflutetes Duschbad mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Im hinteren Bereich des Obergeschosses befindet sich ein kleinerer Raum, der als Kinderzimmer dienen könnte.

Daneben liegt das großzügige Hauptbadezimmer mit Wanne und Dusche.

Das Schlafzimmer zeichnet sich ebenfalls durch seine Besonderheiten aus. Eine diagonale Wand im Zimmer, entlang der das Bett platziert ist, versteckt dahinter den offenen Ankleidebereich.

Im hinteren Teil des Erdgeschoss findet sich eine wahre Wellness Oase mit Trainingspool und einem anschließenden Whirlpool für ultimative Erholung. Eine Sauna bietet ausreichend Platz zum Entspannen.

Ob im Freien oder unter der Überdachung, ist auf der Terrasse ausreichend Platz für Liegen, einen Grill oder eine Sitzgruppe, um in der Sonne zu entspannen.

## Lage:

---

Umgeben von Naturschutzgebieten und unmittelbar vor den Toren der Hauptstadt, bietet Glienicke / Nordbahn das Paradies für Ihre Familie. Nur 30 Minuten vom Berliner Stadtzentrum entfernt grenzt die Gemeinde direkt an die Ortsteile Frohnau und Hermsdorf.

Das naturnahe Umfeld und der an dem Grundstück angrenzende Wald bieten eine einmalig, natürliche Kulisse in unmittelbarer Stadtnähe.

Umgeben von liebevoll gestalteten Gärten prägen Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadtvillen und Gründerzeithäuser das Ortsbild. Seinen einzigartigen Charakter erhält Glienicke / Nordbahn durch den alten Baumbestand zahlreicher Alleen und diversen Landschaftsschutzgebieten. Attraktives und ruhiges Wohnen im wunderschönen Oberhavel Landkreis gibt ein besonderes Lebensgefühl.

Glienicke / Nordbahn bietet gleichermaßen viele Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, ihre Freizeit zu

verbringen. Neben der Gemeindebibliothek und zahlreichen (Sport-)Vereinen sorgen der Jugendtreff und der Seniorenclub für eine zielgruppenspezifische Ansprache. Diverse Reiterhöfe sowie der Golfplatz Stolpe, der keine 10 km entfernt ist, runden das Freizeitangebot ab.

Mehrere Restaurants, gemütliche Cafés, Bäcker, eine Eisdiele uvm. lassen sich im Ort finden. Auch Kitas, Grundschulen und ein Gymnasium sind auf kurzem Weg zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist optimal. Es gibt verschiedene Buslinien und S-Bahnhöfe in näherer Umgebung.

## Ausstattung:

---

### ERDGESCHOSS

- Offener Wohnbereich mit Küche und Wohnzimmer, räumlich durch Kamin getrennt
- Wellnessbereich mit Sauna, Pool und taghellem Vollbad mit Dusche
- Zwei Treppen zum Obergeschoss
- Zugang zur Terrasse

### OBBERGESCHOSS

- Galerie und offener Flur
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Blick auf den Garten
- Zwei Taghelle Bäder mit Dusche oder Wanne
- Frei nutzbares Zimmer
- Offener Wohnbereich als Gäste- oder Arbeitszimmer

### ÄUSSERES

- Einfahrt mit Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Angelegter Garten und natürlich gestaltete Innenhöfe
- Terrasse frei und überdacht mit Blick auf den Garten
- Feuerstelle und Terrasse mit natürlicher Beschattung durch Bäume

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

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

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

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Außenansicht Straßenfront



Küche



Wohnbereich



Wohnbereich



Galerie



Gästebereich



Schlafzimmer mit Ankleide



Badezimmer mit Dusche & Wanne



Pool und Sauna



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

1. Obergeschoss



Exklusives Marketing

An advertisement for 'Exklusives Marketing' by Kensington. It features a photograph of a house and the text 'EINFAMILIENHAUS IN BESTER LAGE' and 'KENSINGTON'. The main text reads 'EXKLUSIVES MARKETING' and 'Profitieren Sie von unserer Marketing-Expertise beim Verkauf Ihrer Immobilie!'. The Kensington logo is at the bottom.