

Berlin / Altglienicke

# Besonderes Zweifamilienhaus mit Charme und viel Gestaltungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 25068018



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 161 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 830 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068018	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 161 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1935	????????????????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	???????	
		?????????	??????????

???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	302.42 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	08.04.2035	????????????	
??????????????????		????????????	H
?????????? ???		????????????	
????? ????????????	??????	??????????	
		????? ??????????????	1995
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ????????



???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ?????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ????????





???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?? ?????????



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
HERBST 2024  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treprow-Köpenick



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024





**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treprow-Köpenick | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com





**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen



??????? ???????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1935 überzeugt nicht nur durch seine großzügige Wohnfläche und das weitläufige Grundstück, sondern auch durch seine besondere Architektur. Die außergewöhnliche Form des Hauses verleiht ihm einen einzigartigen Charakter und hebt es deutlich von anderen Immobilien ab. Hier finden Familien ein Zuhause, das Individualität und viel Gestaltungsspielraum bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 830 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Haus als ideale Grundlage für ein behagliches Zuhause. Die zwei separaten Wohneinheiten eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein zentrales Treppenhaus, das alle Ebenen miteinander verbindet. Über einen Flur der ersten Wohneinheit gelangt man in ein freundlich geschnittenes Zimmer, das vielseitig als Arbeits-, Kinder- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer sowie die Küche sind sanierungsbedürftig und bieten somit die Möglichkeit, diese Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Den Mittelpunkt dieser Etage bildet das helle Wohnzimmer mit Zugang zur gemütlichen Veranda, die einen wunderschönen Blick in den Garten freigibt – ideal für entspannte Stunden. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in ein weiteres Zimmer, das durch seinen charmanten Erker einen besonderen Charakter erhält. Über eine elegante, historische Holzterrasse gelangt man in die zweite Wohnung, deren Grundriss der unteren Etage ähnelt. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass hier ein sonniger Balkon mit Südausrichtung vorhanden ist, der zusätzlichen Freiraum und einen herrlichen Blick in die Umgebung bietet. Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie die Möglichkeit, den Keller als Hobbyraum oder für technische Einrichtungen zu nutzen. Eine massive Garage sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit und bietet Platz für ein Fahrzeug. Besonders hervorzuheben ist der große Dachboden, der aufgrund seiner großzügigen Fläche hervorragende Möglichkeiten für einen Ausbau bietet und somit zusätzlichen Wohnraum schaffen kann. Die vorhandenen Holzfenster sind mit zweifacher Isolierverglasung ausgestattet. Darüber hinaus ermöglicht die Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach eine eigene Stromerzeugung, was langfristig zur Senkung der Energiekosten beiträgt. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet daher die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen gestalten und modernisieren zu können. Das großzügige Grundstück bietet zudem viel Platz für einen Garten, der Raum für Kinder zum Spielen oder für gemeinsame Stunden im Freien bereithält. Das Objekt profitiert von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dieses

Zweifamilienhaus stellt die perfekte Grundlage für eine Familie dar, die ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial sucht. Die besondere Architektur macht es zu einem einzigartigen Wohnobjekt und stellt einen sehenswerten Blickfang dar. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihren eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

???????????????? ???? ??????????

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Rollläden
- Dielenfußboden
- Kachelöfen
- Veranda
- Balkon
- Garage
- PV Anlage

??????? ???????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

??? ??? ??? ???????????

Geografie: Altglienicke ist ein Ortsteil vom Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und liegt zwischen dem Flughafen BER und dem Wissenschaft- und Technologiepark Adlershof. Mit seinen rund 30.000 Einwohnern bettet sich Altglienicke idyllisch im Südosten Berlins. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen die Ortsteile Bohnsdorf und wie erwähnt Adlershof mit seinem Technologiepark, westlich grenzt Altglienicke an den Ortsteil Rudow und im Süden an die Brandenburger Gemeinde Schönefeld. Lage / Verkehr: Altglienicke ist ein ruhiger Ortsteil, in dem vor allem Einfamilienhäuser und Reihenhäuser das Bild dominieren. Durch die S-Bahnhöfe Altglienicke und Grünbergallee (S45 & S9) ist Altglienicke vom Flughafen bis nach Spandau bestens an den öffentlichen Nahverkehr und das Stadtzentrum von Berlin angebunden. Mit den Buslinien 160, 163, 363, 743 sind die Ortsteile Schöneeweide, der BER oder der S-Bhf. Lichtenrade schnell erreicht. Mit dem Auto bieten die A113, die B96 bzw. das Adlergestell eine optimale Verkehrsanbindung an die Stadt, dem BER oder dem Land Brandenburg. So erreicht man den BER in ca. 15 min., den Kudamm in ca. 30 min. und den Berliner Fernsehturm in rund 40 Minuten. Infrastruktur: Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Altglienicke ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten, drei Grundschulen, eine Oberschule sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Der alte Dorfkern rund um die Pfarrkirche ist bis heute noch gut erkennbar. Wirtschaft: Durch die zentrale Lage nahe dem BER, dem Technologiepark Adlershof aber auch dem Einkaufszentrum Schöneeweide oder dem Einrichtungs-Center Waltersdorf mit IKEA, ist Altglienicke umgeben von wirtschaftlicher Schaffenskraft. Freizeit / Natur: Ob der Coloniapark im Kölner Viertel, die Streuobstwiese Altglienicke oder der nahegelegene Landschaftspark Rudow-Altglienicke prägen den Bezirk und laden zum Spaziergehen und Verweilen ein. Durch die gute Anbindung bietet die unmittelbare Nachbarschaft weitere vielfältige Freizeitangebote.



??????? ?????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 302.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

???????? ??????????: 25068018 - 12524 Berlin / Altglienicke

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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