WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer 11969

Berlin - top modernisiertes Haus auf großem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis	***499.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*86,3 m²*
Nutzfläche	*26,6 m²*
Grundstücksfläche	*718,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*3,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1939*
Zustand	*Teil/Vollsaniert*
Letzte Modernisierung	*2014*
Küche	*Einbauküche*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*28.03.2035*
Energiebedarf	*159,62*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Altglienicke, einem grünen und familienfreundlichen Viertel im Südosten der Hauptstadt. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld ohne störenden Durchgangsverkehr – ideal für Familien und alle, die eine erholsame Wohnatmosphäre schätzen.

Altglienicke besticht durch eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Umgebung. Das nahegelegene Einkaufszentrum "Altglienicker Tor" sowie weitere Geschäfte entlang der Rudower Straße sorgen für eine bequeme Versorgung im Alltag.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bieten sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete an. Der Landschaftspark Rudow-Altglienicke sowie das Naturschutzgebiet am Falkenberger Krug sind nur wenige Minuten entfernt und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Stationen Grünbergallee und Altglienicke ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtzentrum. Zudem bietet die nahegelegene Autobahn A113 eine ideale Verbindung für Autofahrer, insbesondere Richtung Innenstadt oder Flughafen BER.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung stellt diese Immobilie eine attraktive Wahl für alle dar, die ein idyllisches Zuhause im Grünen suchen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus in Berlin-Altglienicke bietet Ihnen ein komfortables Wohnerlebnis in einer idyllischen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Mit einer Wohnfläche von 86 m² auf einem großzügigen Grundstück von 718 m² bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Entfaltung und ein komfortables Wohnambiente. Das Haus erstreckt sich über 1,5 Geschosse und umfasst insgesamt drei Zimmer, die durch eine durchdachte Raumaufteilung ein harmonisches Wohngefühl schaffen.

Dieses Einfamilienhaus bietet ein ideales Zuhause für kleine Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, modernen Wohnkomfort und nachhaltige Energieversorgung legen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Eingang führt über eine gemütliche Veranda in die Diele des Hauses. Im Erdgeschoss befinden sich ein modernes Dusch- und Wannenbad, das im Jahr 2014 umfassend erneuert wurde, ein praktisches Gäste-WC sowie die großzügige Wohnküche. Die Küche ist mit einer hochwertigen Maßanfertigung aus dem Jahr 2014 ausgestattet und besticht durch eine elegante Kochinsel mit Marmorarbeitsplatte. Das gesamte Erdgeschoss, mit Ausnahme der Veranda, ist mit einer Fußbodenheizung aus dem Jahr 2014 versehen, die für angenehme Wärme sorgt.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das mit einer Galerie sowie einem weiteren Schlafzimmer aufwartet.

Die Treppe führt ebenfalls ins Kellergeschoss, welches über einen zusätzlichen Außenzugang verfügt. Der Teilkeller beherbergt einen Heizungsraum sowie einen weiteren Abstellraum, wodurch zusätzlicher Stauraum geschaffen wird.

Ausstattung

Die Fassade des Hauses wurde 2004 erneuert und mit einer 8 cm starken Dämmung versehen. In diesem Zuge wurden auch die Fenster ausgetauscht und mit einer doppelt isolierten Verglasung ausgestattet. Die Fenster im Erdgeschoss verfügen zusätzlich über elektrische Jalousien.

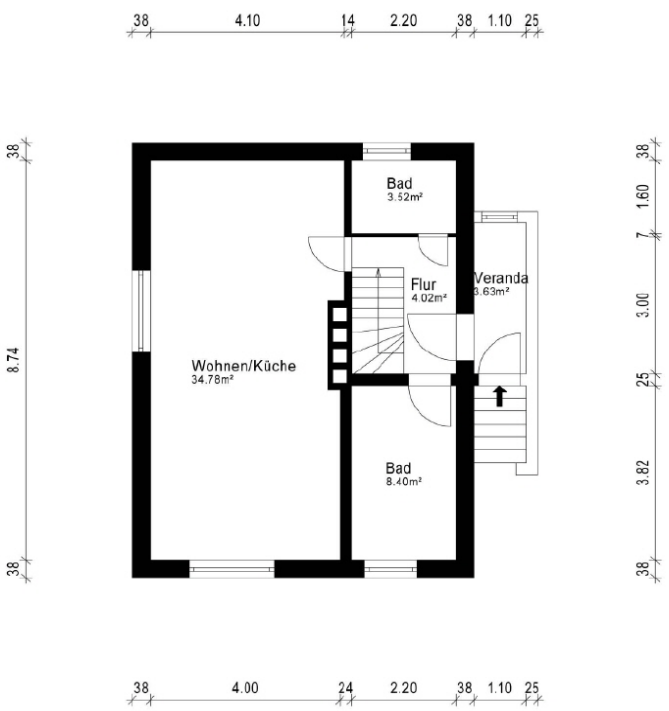
Die umfassende Modernisierung im Jahr 2014 umfasste neben der Erneuerung der Zu- und Abwasserleitungen auch die komplette Elektrik, den Sicherungskasten sowie die Neugestaltung des Badezimmers, des Gäste-WCs und der Küche. Dank dieser Maßnahmen bestehet kein akuter Sanierungsbedarf, sodass das Haus sofort bezogen werden kann.

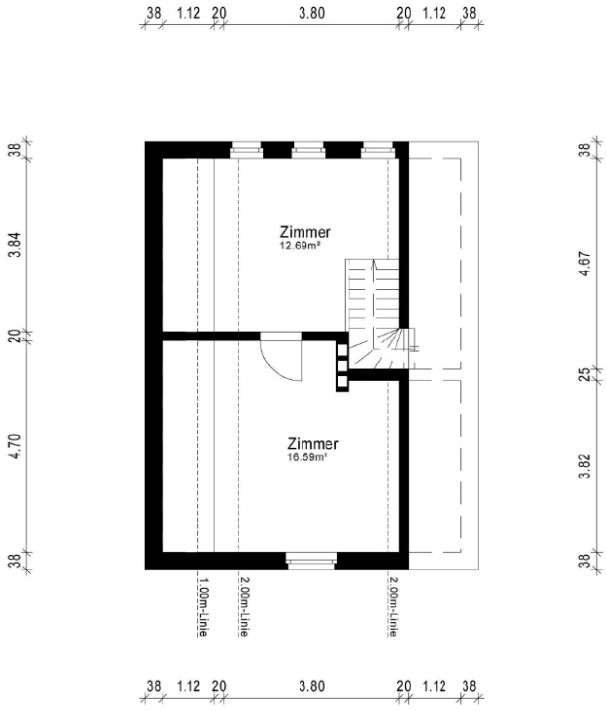
Sonstiges

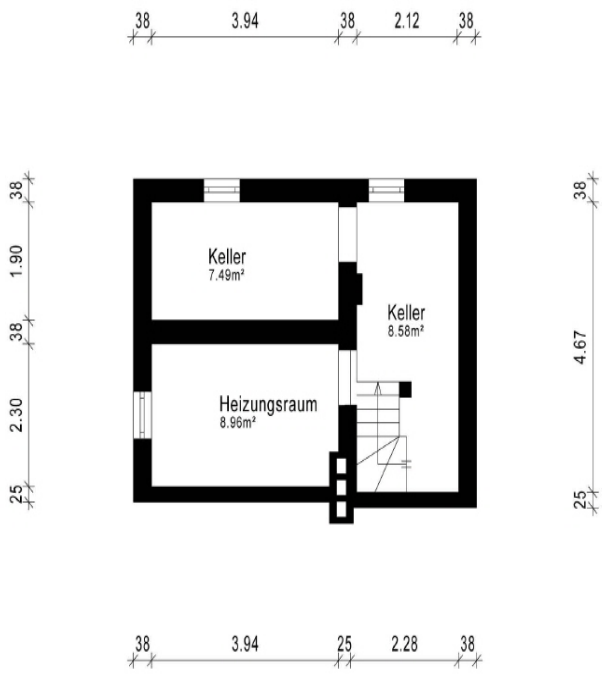
Während im Erdgeschoss Fliesen und teilweise Steinteppich verlegt sind, ist das Obergeschoss mit Teppichboden ausgestattet.

Für Fahrzeuge steht eine geräumige Garage mit elektrischem Rolltor und Stromanschluss zur Verfügung. Der weitläufige Garten lädt mit einer Terrasse, zwei Gartenschuppen und einem überdachten Bereich zum Verweilen ein. Unter diesem befindet sich ein Pool, der derzeit nicht in Betrieb ist, jedoch jederzeit reaktiviert werden kann.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1993. Da es sich hierbei um einen Niedertemperaturkessel handelt, ist gemäß Gebäudeenergiegesetz kein Austausch erforderlich. Der dazugehörige Öltank besitzt ein Volumen von 3.750 Litern. Ergänzend wurde 2021 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,5 kWp und einem Batteriespeicher von 2,5 kWh installiert. Zusätzlich sorgt eine Solarthermieanlage aus dem Jahr 2014 für die Warmwasseraufbereitung, wobei der Warmwasserspeicher erst 2023 erneuert wurde. Eine Entkalkungsanlage, ebenfalls aus 2023, trägt zur Verbesserung der Wasserqualität bei.


38
4.10
14
2.20
38
1.10
25
Bad
3.52m²
Flur
4.02m²
Veranda
3.63m²
Wohnen/Küche
34.78m²
Bad
8.40m²
8.74
1.60
3.00
3.82
4.00
24


38
1.12
20
3.80
Zimmer
12.69m²
Zimmer
16.59m²
3.84
4.70
4.67
3.82
1.00m-Linie
2.00m-Linie
2.00m-Linie


38
3.94
38
2.12
38
38
1.90
38
2.30
25
Keller
7.49m²
Keller
8.58m²
Heizungsraum
8.96m²
38
4.67
25
38
3.94
25
2.28
38