



# Barrierefreie Etagenwohnung mit Balkon



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_129	<b>Stand vom:</b>	24.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Straße:</b>	Niederstrasse 6	<b>Ort:</b>	16548 Glienicke/Nordbahn
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Erstbezug

## Preise:

---

**Kaufpreis:** 846.000,00 €

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2031-02-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	A
<b>Befeuernng:</b>	Gas, Solar, Luftwp	<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDWAERME
<b>Endenergiebedarf:</b>	33.20 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marie Banach	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 30 530 161 30
<b>E-Mail:</b>	pankow@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Selten ergibt sich die Gelegenheit, in einem architektonisch so umwerfenden Neubau mit einer derartig exklusiven Ausbaustufe auf höchstem Wohnniveau zu residieren.

Das einzigartige Neubauprojekt "O/N/1/6" umfasst 4 Wohneinheiten, welche sich auf 4 Geschosse verteilen. Bei dieser Liegenschaft wurde der gesamte Innenbereich bis ins kleinste Detail wohldurchdacht, abgestimmt und mit einer extravaganen Raumaufteilung umgesetzt. Besonders beeindruckend ist dabei die exzellente Nord-Süd-Lage, welche für ideale Lichtverhältnisse sorgt.

Der mediterrane variable Grundriss mit einer Wohnflächen von ca. 111,00 m<sup>2</sup> zeichnet die helle Dreizimmer-Wohnungen aus. Zwei Bäder sowie die breiten, großzügigen Dielen bieten ein hohes Wohngefühl. Die großzügige Verbindung von Wohn-, Ess-, und Küchenbereich präsentiert sich als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung. Der Balkon in Südausrichtung bietet schönste Sonnenstunden und lädt zum Verweilen ein. Eine Besonderheit ist, dass die Breite der Durchgänge sowie auch die Dusche sämtliche Wohnebenen barrierefrei ausgelegt sind und die Wohnung über eine zimmergesteuerte Fußbodenheizung mit Inverterkühlungsmöglichkeit verfügt.

Zu den zahlreichen Annehmlichkeiten gehören ebenso eine Fußbodenheizung, Kamine, hochwertige Bodenbeläge, sichere und energieeffiziente Fenster und eine umfassende Badausstattung (Wannen & Duschen).

Im frühen Bauabschnitt können individuelle Wünsche der neuen Eigentümer noch berücksichtigt werden. So kann durch die freie Wahl von Armaturen, Bodenbelägen die individuelle Persönlichkeit der zukünftigen Bewohner frei entfaltet werden (evtl. gegen Mehrpreis). Es wird die spätere Errichtung einer Photovoltaikanlage vorbereitet und obliegt dann bei Bedarf der neuen Eigentümergemeinschaft.

Durch das Zusammenspiel der imposanten Architektur und einer derartig hochwertigen Ausbaustufe besticht dieses einzigartige Wohnjuwel wie kaum ein zweites! Verwirklichen Sie Ihren Traum des eigenen Wohnglücks.

Der Baubeginn ist bereits erfolgt und kann ab sofort gerne besucht werden.

## Lage:

---

Zwischen Hauptstadtfair und ländlicher Idylle, hier sind Ruhe und Entspannung zu Hause.

Wenige Meter von der Berliner Stadtgrenze entfernt entsteht zwischen Frohnau und Hermsdorf diese repräsentative Stadtvilla mit vier Wohneinheiten im begehrten und grünen Glienicke/Nordbahn.

So wie Frohnau und Hermsdorf ist auch Glienicke/Nordbahn ein favorisiertes Wohngebiet für Bundesbedienstete und auch bei Prominenz aus Wirtschaft, Kunst und öffentlichem Leben sehr beliebt. Nach Kaufkraft und Sozialindex gehört der Ortsteil zu den besten Wohnlagen der neuen Bundesländer. Die schulischen Angebote hier und im angrenzenden Frohnau und Hermsdorf entsprechen der anspruchsvollen Anwohnerklientel.

Neben dem naturnahen Umfeld, gilt Glienicke/Nordbahn vor allem aufgrund des guten Betreuungsangebotes für die Kleinsten als besonders kinderfreundlich. In der Freizeit können die Kinder einen der zahlreichen Sportvereine besuchen und sich dort nach Lust und Laune austoben. Darüber hinaus wird das Freizeitangebot durch ein großes Angebot an Veranstaltungen durch den örtlichen Kulturverein und die beiden Kirchengemeinden bereichert.

Wer in Glienicke/Nordbahn lebt, der muss nicht den Großstadtrubel Berlins vermissen, denn ein weiterer begünstigender Faktor für die Gemeinde ist die direkte Verkehrsanbindung an Berlin. Die Bahnhöfe der Linie S1 (Frohnau oder Hermsdorf) sind bequem mit den Buslinien 220 und 806 zu erreichen oder in wenigen Minuten mit Ihrem Auto, wo es umliegende Parkmöglichkeiten gibt. Beide S-Bahnhöfe könnten auch innerhalb von ca. zehn Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden. Mit der in der unmittelbaren Nähe liegende Bundesstraße B96 benötigen Sie mit dem Auto etwa 30 Minuten bis zum Zentrum Berlins.

## Ausstattung:

---

ENERGIEEFFIZIENTE ETAGENWOHNUNG im ersten Obergeschoss

### KEY FACTS

- Große dreifachverglaste Glasflächenfronten nach Süden
- Fenster aus Holz mit Dreifachisolierverglasung und zumeist bodentief
- Vorbereitung für Alarmanlagen und angriffshemmender Verglasung
- Aufzug (rollstuhlgerecht)
- 2,75 m Deckenhöhe zumeist mit bodentiefen Fenstern
- 2,60 m Deckenhöhe im Souterrain
- 2,22 m lichte Durchgangshöhe der Türen
- zwei taghelle Bäder
- Zimmergesteuerte Fußbodenheizung (und Klimaanlage in der Atelierwohnung)
- Sole-Wasser-Wärmepumpe, erwarteter Endenergieverbrauch nur 33,20 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Neubau in Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- insgesamt 4 breite Garagenplätze als Doppelparker mit Vorbereitung für 2 E-Ladestation und 2 überdachten Stellplätzen
- Liebevoll angelegte Grünanlage mit altem Baumbestand
- Sonnige Süd-Lage, sehr ruhige Wohnlage
- Baubeginn ist bereits erfolgt und kann besucht werden

## 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.

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-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

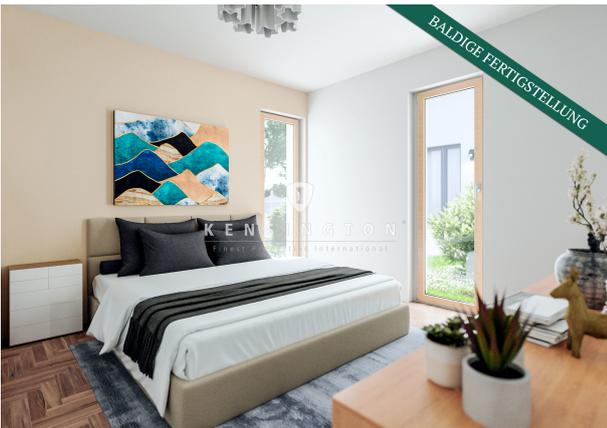
Wohnzimmer



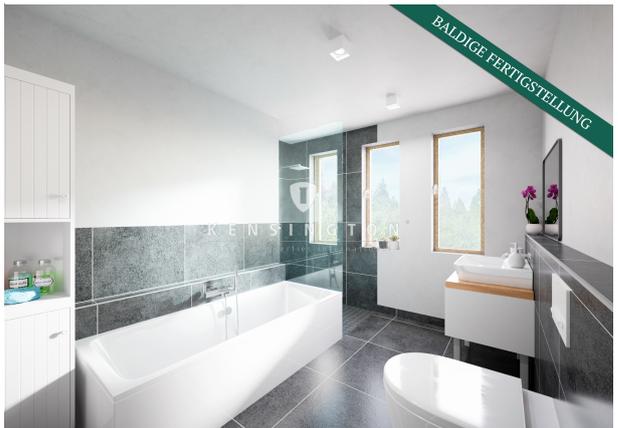
Schlafzimmer und Flur



Schlafzimmer



Badezimmer



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Visualisierung



Straßenansicht



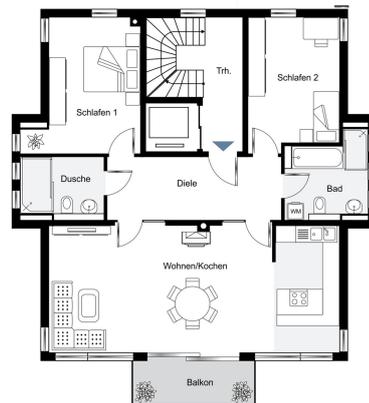
Straßenansicht



Drohnenaufnahme



Obergeschoss



"O/N/1/6"

O | N | 1 | 6  
STADTVILLA