



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Hochwertige Neubau-Stadtvilla in begehrter Wohnlage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBP_381	Stand vom:	26.08.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2024
Straße:	Niederstrasse 6	Ort:	16548 Glienicke/Nordbahn
Wohnfläche:	411,00 m ²	Grundstücksfläche:	783,00 m ²
Anzahl Zimmer:	13,0	Anzahl Schlafzimmer:	8,0
Anzahl Badezimmer:	8,0	Anzahl Stellplätze:	6,0
Zustand:	Erstbezug		

Preise:

Kaufpreis: 3.195.000,00 €

Energiepass:

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

Ansprechpartner:

Name:	Marie Banach	Straße:	Wollankstraße 135
Ort:	13187 Berlin	Telefon:	+49 30 530 161 30
E-Mail:	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.

Die mediterranen variablen Grundrisse mit Wohnflächen von 2x ca. 88 m², ca. 110 m² und ca. 121 m² zeichnen die hellen Drei- und Vierzimmer-Wohnungen aus. Zwei Bäder pro Wohnung sowie die breiten, großzügigen Dielen bieten ein hohes Wohngefühl. Die großzügige Verbindung von Wohn-, Ess-, und Küchenbereich präsentiert sich als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnungen. Die Balkone und Terrassen in Südausrichtung bieten schönste Sonnenstunden und laden zum Verweilen ein. Eine Besonderheit ist, dass die Breite der Durchgänge sowie auch die Dusche sämtliche Wohnebenen - mit Ausnahme der Treppen - barrierefrei ausgelegt sind.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss wird barrierefrei errichtet und sind über einen Fahrstuhl problemlos erreichbar. Die Deckenhöhe von 2,75 m verleiht den Räumen eine besondere Großzügigkeit.

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).

Ebenso ergeben sich in weiteren Ausführungsvarianten separate Räume für Homeoffice oder Zimmer für weitere Besucher.

Dieses Neubauprojekt eignet sich auch ideal als Mehrgenerationshaus oder Kapitalanlage. In diesem Fall ließe sich zum Zweck der Renditeoptimierung auch Veränderungen in Ausstattung realisieren.

Durch das Zusammenspiel der imposanten Architektur und einer derartig hochwertigen Ausbaustufe besticht dieses einzigartige Wohnjuwel wie kaum

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 drei bis 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:

WOHNEINHEITEN

- EG & UG: 2 Duplexwohnungen mit je ca. 88 m² und jeweils einer Terrasse oder als 1 Duplexwohnung (als "Haus im Haus") mit 199,65 m² und einer großen Terrasse
- 1. OG: Barrierefreie Wohnung mit ca. 110 m² und einem Balkon
- DG: Atelierwohnung mit ca. 121 m² und drei Balkonen

KEY FACTS

- Große dreifachverglaste Glasflächenfronten nach Süden
- Brüstungen als Glaselemente
- Fenster aus Holz mit Dreifachisolierverglasung und zumeist bodentief
- außenliegende, elektrische Raffstores
- Aufzug (rollstuhlgerecht)
- 2,75 m Deckenhöhe zumeist mit bodentiefen Fenstern
- 2,22 m lichte Durchgangshöhe der Türen
- Zwei Bäder pro Wohnung
- Zwei Kamine
- Zimmergesteuerte Fußbodenheizung (und Klimaanlage in der Atelierwohnung)
- Sole-Wasser-Wärmepumpe; erwarteter Energiebedarfsausweis

Sonstiges:

Dem Kaufinteressenten ist bewusst, dass alle Visualisierungen allein einer vorläufigen, beispielhaften Illustration des möglichen Vorhabens zur Unterstützung der räumlichen Vorstellung dienen. Sie enthalten insbesondere Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen und bewegliche Gegenstände, die der reinen Illustration dienen. Der finale Baukörper kann im äußeren Erscheinungsbild von den Projekt-Visualisierungen stark abweichen.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Sämtliche Angaben und die geplanten Grundrisse wurden durch Zenturia GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellt.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem

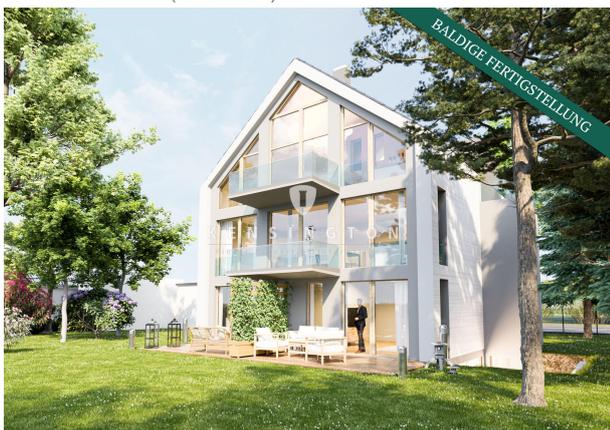
Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 5,95% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem 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-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

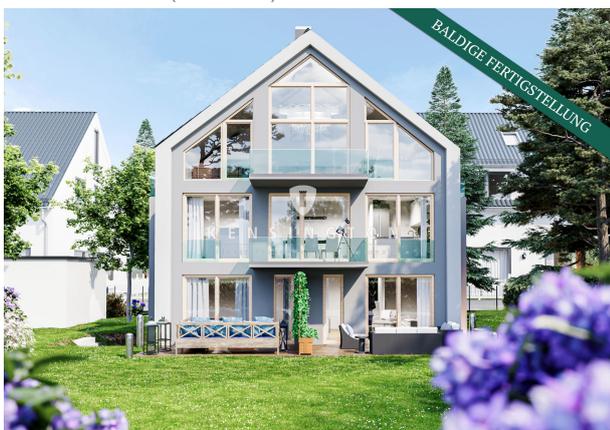
Gartenansicht (Südseite)



Gartenansicht (Südseite)



Gartenansicht (Südseite)



Gartenansicht (Südseite)



Gartenansicht (Südseite)



Straßenansicht



Straßenansicht



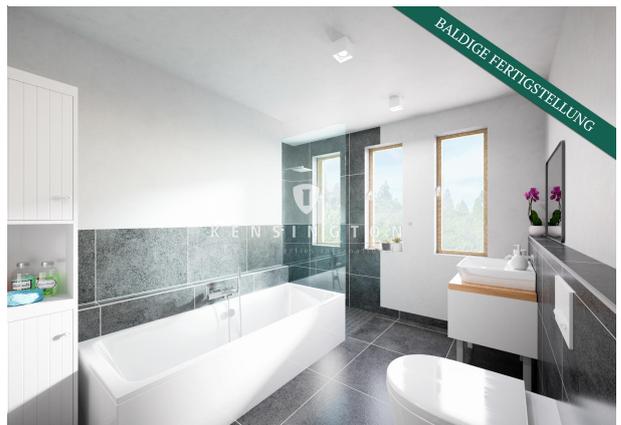
WE04 Dachgeschoss



WE04 Dachgeschoss



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Drohnenaufnahme



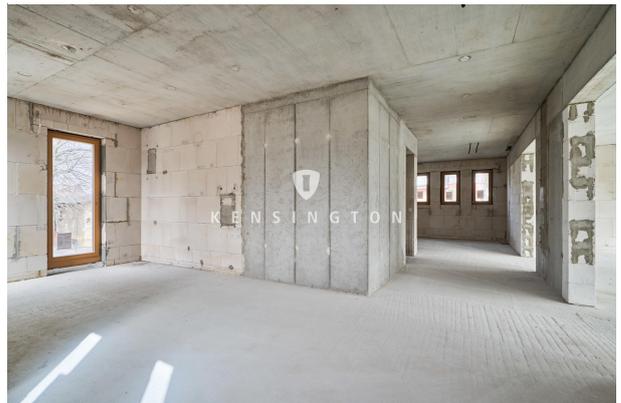
WE 01 Erdgeschoss



WE 02 Erdgeschoss



WE03 Obergeschoss



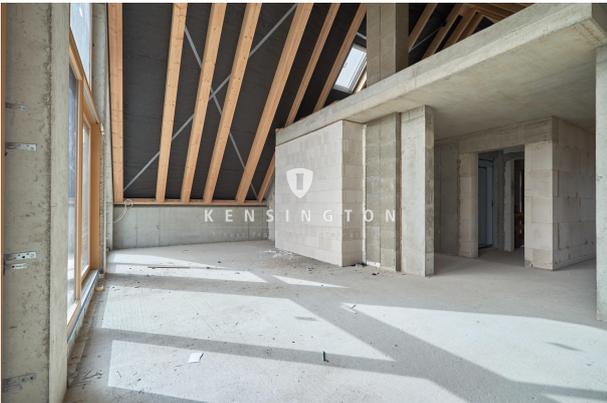
WE03 Obergeschoss



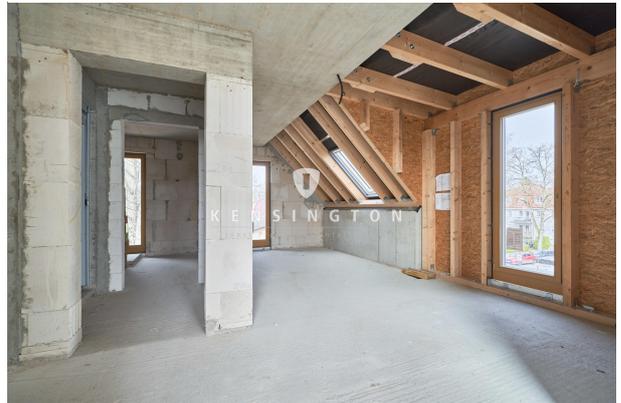
WE03 Obergeschoss



WE04 Dachgeschoss



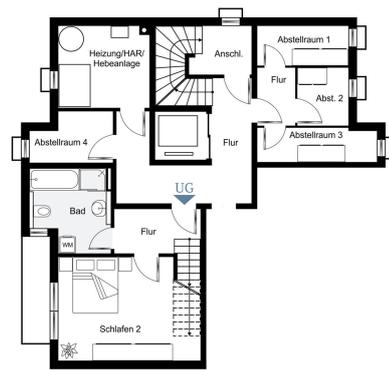
WE04 Dachgeschoss



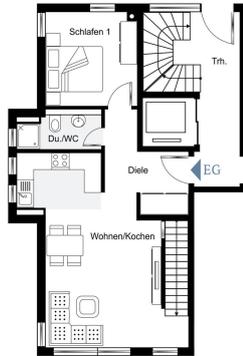
Untergeschoss-links



Untergeschoss-rechts



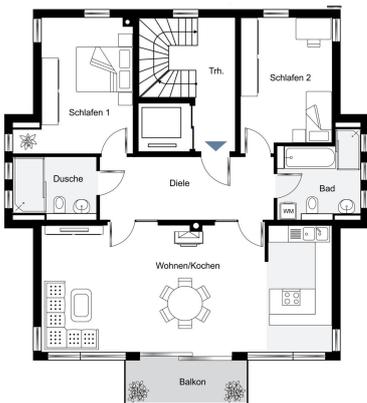
Erdgeschoss-rechts



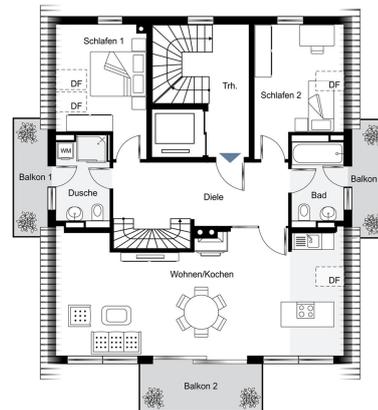
Erdgeschoss-links



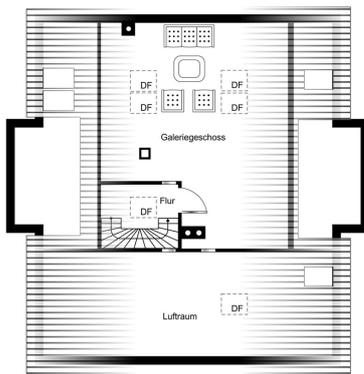
Obergeschoss



Dachgeschoss



Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer



Frontalansicht (Südseite)



"O/N/1/6"

