



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Sehr schön wohnen, Reihenmittelhaus mit ca. 181 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche in bester Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24071	<b>Stand vom:</b>	28.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Ort:</b>	16548 Glienicke/Nordbahn	<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-10-18
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2008
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	68.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um ein im Jahre 2008 erbautes Reihenmittelhaus mit ca. 181 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche in Glienicke-Nordbahn. Diese 181 m<sup>2</sup> teilen sich auf in 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und circa 51 m<sup>2</sup> Keller, welcher zur Zeit zum Teil wohnlich genutzt wird. Mit seinen 6 Zimmern auf vier Etagen inclusive dem ausgebauten DG und einem Keller sowie einem sehr gut ausgerichteten Grundstück (Süd-Lage) ist es das perfekte Zuhause z. B. für eine Familie mit z. Bsp. 4 Kindern. Eine sehr schöne Einbauküche lädt zum kreativen Kochen ein. Für viel Entspannung sorgt die große Terrasse. Zum Objekt gehört zusätzlich noch ein großer Doppelcarport. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhige Lage und dennoch liegt es verkehrsgünstig.

Nach dem Betreten des Hauses über die Eingangstür gelangt man über einen Flur (mit Gäste-WC), von welchem es zur Rechten in die Küche, zur linken Seite auf die Treppe in das erste OG und den Keller und gerade aus in das Wohnzimmer mit dem Essplatz sowie dem direkten Zugang zur Terrasse gelangt.

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer und das Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster. Darüber befindet sich das Dachgeschoss mit zwei weiteren Räumen sowie den Heizungsraum für die Gasheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Im Keller gibt es einen großen Hobbyraum in welchem auch die Waschmaschine unter gebracht werden kann. Dieses sehr gut aufgeteilte Haus steht auf einem 149m<sup>2</sup> großen Grundstück.

## Lage:

---

Das beschauliche Glienicke/Nordbahn liegt im grünen Speckgürtel Berlins und bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

### **\*\*Umgebung:\*\***

Glienicke/Nordbahn ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Wochenmärkte. Für Familien mit Kindern stehen verschiedene Bildungseinrichtungen zur Auswahl, darunter Kitas und Schulen, die alle gut erreichbar sind.

### **\*\*Freizeit und Erholung:\*\***

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein, mit gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen, die direkt ins Naturschutzgebiet führen. Der nahegelegene Wald bietet eine erholsame Kulisse für Spaziergänge und Picknicks. Zudem befinden sich in der Umgebung mehrere Sportvereine und Fitnessstudios, die ein breites Spektrum an sportlichen Aktivitäten abdecken.

### **\*\*Verkehrsanbindung:\*\***

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner Innenstadt in etwa 30 Minuten über die B96. Zudem gibt es Busverbindungen, die eine bequeme Anbindung an das Berliner Nahverkehrsnetz gewährleisten. Die Nähe zur Hauptstadt ermöglicht es Ihnen, von den kulturellen und beruflichen Angeboten Berlins zu profitieren, während Sie in einer ruhigeren und natürlichen Umgebung wohnen.

Insgesamt bietet die Lage in Glienicke/Nordbahn eine ideale Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und urbaner Nähe, die diesen Standort besonders attraktiv macht.

## Ausstattung:

---

- sehr ruhige Lage
- Doppelcarport
- Keller
- circa 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Terrasse und zuzüglich Keller (ca. 51 m<sup>2</sup>)
- also ca. 181 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche
- Baujahr 2008
- massive Bauweise
- große elektrische Markise
- Südlage im Garten
- Gasheizung
- sehr gute Nachbarschaft
- 5 Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Einbauküche

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

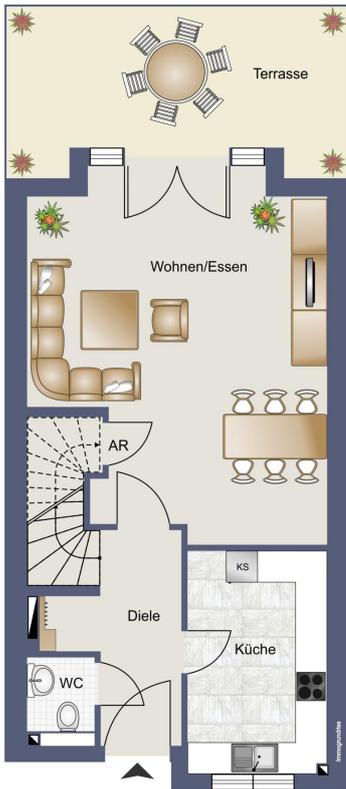
Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

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

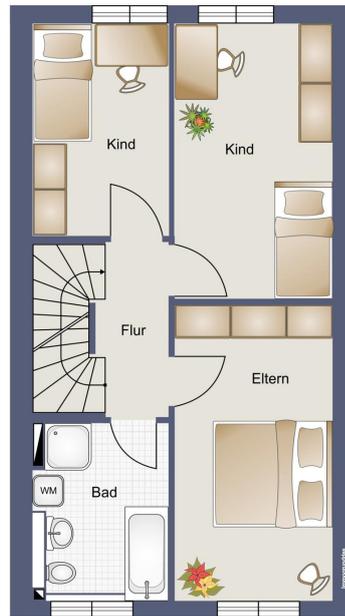
Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

# Bilder

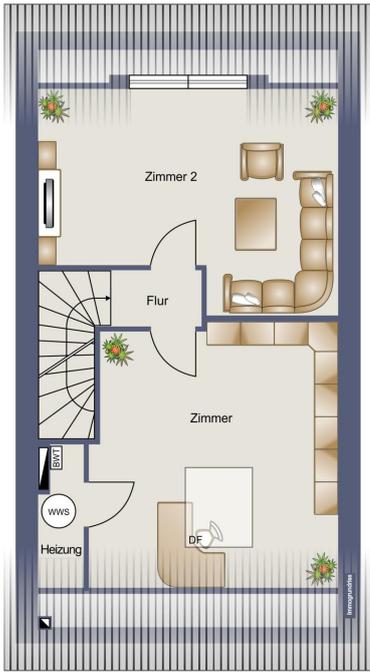
Grundrisskizze EG



Grundrisskizze 1. OG



Grundrisskizze DG



Küche



Hausansicht



Gäste-WC



Schlafzimmer



Bad



Kinderzimmer



Dachgeschosszimmer



Hausansicht von hinten



Terrasse



Grundrisskizzenvariante für das 1. OG

