Glienicke/Nordbahn

Gepflegte Dachgeschosswohnung als Kapitalanlage im Speckgürtel Berlins

Objektnummer: 24045017

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 60 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Auf einen Blick

Objektnummer	24045017
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.06.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Die Immobilie

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Die Immobilie

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Die Immobilie

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Die Immobilie

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Hermsdorf

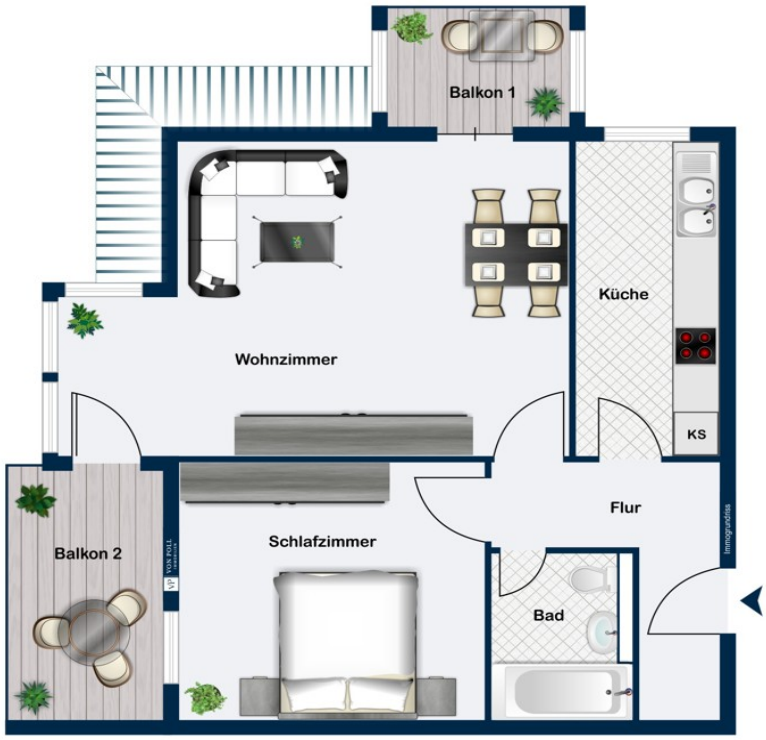
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Die Immobilie

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im schönen brandenburgischen Glienicke/ Nordbahn, direkt angrenzend zum beliebten Berliner Bezirk Reinickendorf und liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995. Die Wohnung ist seit 15 Jahren vermietet und wird aktuell somit als attraktive Kapitalanlage angeboten. Besonders hervorzuheben sind das in den Räumlichkeiten moderngehaltene Laminat und die zum Teil vorhandenen Dachschrägen, die den entsprechenden Räumen einen außergewöhnlichen Charme verleihen. Der Wohn-/ Essbereich ist weitherzig geschnitten und setzt den Einrichtungsliebhabern unter uns keine Grenzen bei der Entfaltung der Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Höhepunkt stellen die zwei Balkone der Wohnung dar, Beide abgehend vom Wohnzimmer. Die Immobilie verfügt über ein innenliegendes Wannenbad und ist mit einem praktischen Handtuchheizkörper versehen. Die funktional verbaute Einbauküche bietet ausreichend Potenzial seine Kochkünste frei zu entfalten. Um wertvollen Stauraum muss sich keine Sorgen gemacht werden, neben einem eigenen Kellerabteil, bietet ein Dachboden, direkt von der Wohnung ausgehend, zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten. Weiterer Abstellplatz außerhalb der Wohnung wird durch die Gemeinschaftswaschküche und den Fahrradkeller geschaffen. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz auf dem Grundstück, der von der derzeitigen Mieterin zusätzlich für 26,00€ mtl. mit angemietet wurde. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1.289 m² und bietet somit eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Der grüne Daumen kann weitherzig ausgelebt und Gerätschaften für freizeitliche Aktivitäten großflächig aufgebaut werden. Haben wir Sie von den tollen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Wannenbad mit Handtuchheizkörper
- zwei Balkone
- Laminat- und Fliesenboden
- Holzfenster
- Kellerverschlag
- Dachboden
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Stellplatz
- Gemeinschaftsgarten
- Gas- Zentralheizung

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Alles zum Standort

Glienicke Nordbahn ist eine Gemeinde in Brandenburg und gehört zum Landkreis Oberhavel. Glienicke Nordbahn grenzt unmittelbar an den Berliner Bezirk Reinickendorf mit den beliebten Ortsteilen Hermsdorf und Frohnau. Die Gemeinde besticht durch ihr grünes Wohnumfeld. Zahlreiche Alleen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadtvillen und Gründerzeithäuser prägen das Ortsbild. Glienicke Nordbahn ist zu einem sehr begehrten Wohnort geworden, dies bestätigt die Vielzahl an neu errichteten Wohneinheiten in den letzten Jahren. Die bekannteste Siedlung stellt der „Sonnengarten“ dar. Im Zentrum finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken etc.), diverse gastronomische Einrichtungen sowie Schulen und Kitas. Zu den Naturschutzgebieten "Kindelsee-Springluch" und "Eichwerder Moorwiesen" gelangen Sie zu Fuß, ausgedehnten Spaziergängen steht somit nichts im Wege. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinie 806, etwas weiter entfernt befindet sich die Buslinie 326. Mit beiden Buslinien haben Sie Anschluss an die Berliner S-Bahn der Linie S1, mit welcher Sie eine direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt haben. In ca. 15 Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnauffahrt A111 Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm. Glienicke Nordbahn verbindet das Gefühl von Hauptstadtnähe und Vorstadtidylle.

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 140.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24045017 - 16548 Glienicke/Nordbahn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33 Berlin – Hermsdorf
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com