

Groß Glienicke

# Modernes Leben in urbaner Nachbarschaft - Licht durchflutete Räume mit Sauna, drei Bädern und Garage!

Número da propriedade: 24087028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 1.499.000 EUR • ÁREA: ca. 330 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 648 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 24087028    |
| Área                   | ca. 330 m²  |
| Quartos                | 6           |
| Quartos                | 4           |
| Casas de banho         | 3           |
| Ano de construção      | 2021        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.499.000 EUR                                                             |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 60 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda |

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 02.06.2033 | Procura final de energia                                 | 43.80 kWh/m²a            |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética                                 | A                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2021                     |

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

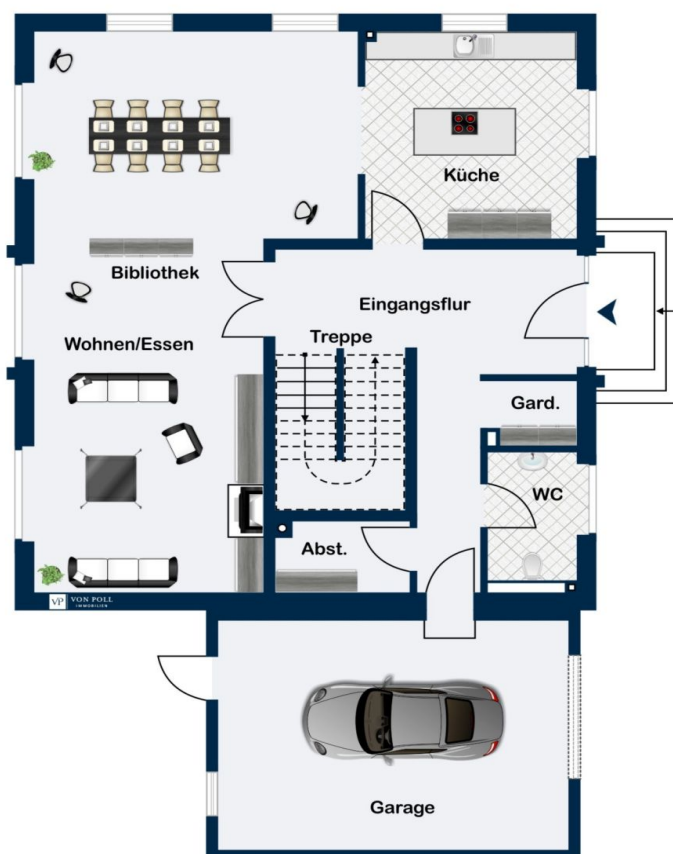
## O imóvel

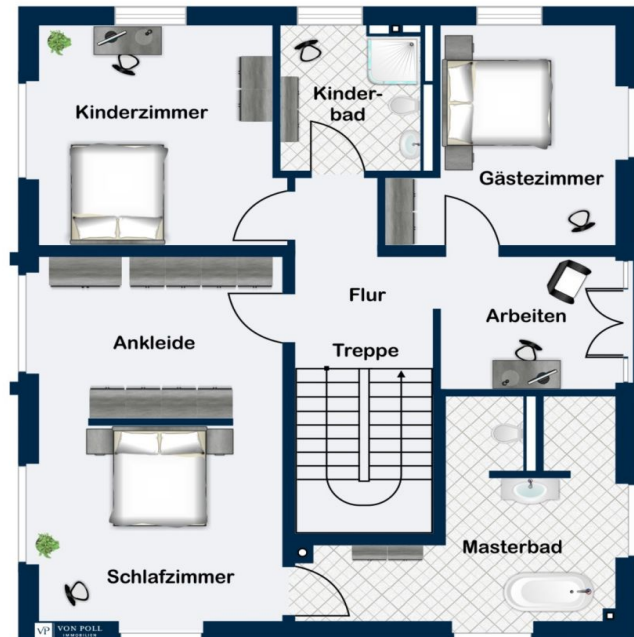




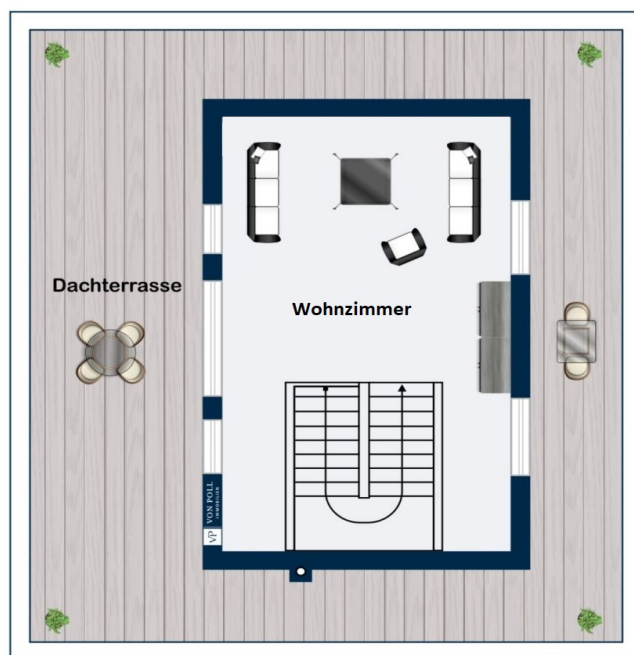
Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

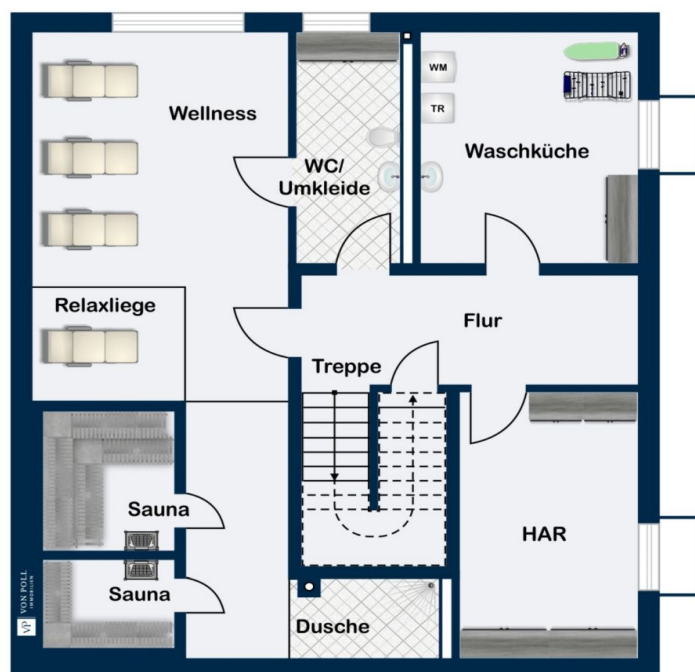
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## Uma primeira impressão

Wenn Sie eine ganz besondere Villa in einem der exklusivsten Vororte Berlins suchen - dann sind Sie hier genau richtig. Fertig gestellt in diesem Jahr - zur Zeit werden noch die Böden, Spots, Türen eingebaut und die Bäder fertig gestellt - überzeugt diese Immobilie durch die solide, energieeffiziente und moderne Bauweise in einem klassischen Baukörper. Wirklich beeindruckend ist dieses Haus durch die schöne Fassade, die harmonisch aufeinander abgestimmten Fenster und der modernen Farbgestaltung. Innen empfängt Sie eine gut durchdachte Grundrissgestaltung mit hellen Räumen und großen Fensterfronten. Insgesamt ca. 390 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche verteilen sich auf drei Etagen und dem gut nutzbaren Keller mit seinem großen Angebot an Fitness- und Wellnessräumen und einem weiteren Badezimmer. Herzstück des Hauses ist der große Wohn- Essbereich mit der angrenzenden Küche, welche zwar offen und dabei doch optisch ein wenig getrennt ist. Sie können wunderbar Ihre Familie und Gäste bekochen und bewirten - und haben dabei doch ein wenig Ruhe für sich. Die bodentiefen Fenster verbinden die Räume mit der sonnigen Terrasse und dem Garten - in den warmen Jahreszeiten können Sie das Leben drinnen und draußen perfekt verbinden. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Ankleidezimmer zur Verfügung. Der große Master bedroom ist mit einem luxuriösen Bad en suite ausgestattet. Für die anderen Schlafzimmer steht ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss hält eine Deckenhöhe von ca. 2,75 m für Sie bereit. Wirklich beeindruckend ist der Raum im Dachgeschoss, der mit einer herrlichen Dachterrasse ausgestattet ist. Von hier aus haben Sie einen weiten Blick über den Villenpark und können bei einem Glas Wein Ihre besondere Oase genießen. Das Haus ist vollständig unterkellert, die Decken sind hier ca. 2,53 m hoch. Durch diese angenehme Deckenhöhe und durch die ausgeschachteten Fensterfronten sind die Räume hier sehr gut nutzbar. Ob als weitere Schlaf- Wohn- oder Arbeitszimmer, hier ist alles möglich. Ein großes Bad, eine Wellnessdusche und eine Dampfsauna sind bereits installiert. Alle Etagen werden über eine Fußbodenheizung erwärmt, selbstverständlich ist jeder Raum separat steuerbar. In den nächsten Wochen werden die Bäder fertig gestellt, die Deckenspot eingebaut und das Parkett verlegt - Sie können dann Ihre Traumküche bestellen und einziehen. Optional können Sie noch eine finnische Sauna einbauen lassen, Anschlüsse sind bereits verlegt. Der Vorgarten ist mit Rollrasen versehen und sämtliche Wege und die Terrasse sind mit schönen Steinen gestaltet und angelegt. Im hinteren Garten ist ein Platz für ein Gartenhaus mit Terrasse vorbereitet, auch hier sind bereits alle Anschlüsse vorbereitet.

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## Detalhes do equipamento

- Massive Bauweise - Wandstärke Außenmauerwerk 36,5 cm
- Keller mit WU Beton
- Drei Etagen plus Staffelgeschoss
- Massiv erbaute Garage
- Dreifach verglaste Kunststofffenster, von außen mit Alu beschichtet
- Fenster und Türen in anthrazit passend zum weißen Putz
- Anthrazitfarbene Rollläden, elektrisch
- Gasbrennwerttherme mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit großformatigen Fliesen
- Parkettboden im ganzen Haus
- Deckenspots
- Gas-Kamin mit Fernbedienung
- Dampfbad und Wellnessdusche im Untergeschoss
- Klimaanlage für das Staffelgeschoss und die Räume im Obergeschoss
- Dachterrasse mit Blick über den Villenpark
- Alarmanlage mit Videoüberwachung

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## Tudo sobre a localização

Hier finden Sie eines der begehrtesten und schönsten Gebiete im Umland der Hauptstadt Berlin. Groß Glienicke ist ein Ortsteil von Potsdam und liegt direkt hinter der Stadtgrenze von Berlin-Kladow (Spandau). Eingebettet zwischen dem Groß Glienicker See, dem Sacrower See, nahe der Havel und inmitten der weiten Wälder des Potsdamer Königswaldes liegt hier eine gewachsene Einfamilienhaus- und Villensiedlung mit großen Grundstücken, guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft. Häuser und Villen in Groß Glienicke sind sehr beliebt – der Villenpark Groß Glienicke hat sich in den letzten Jahren zu Recht einen exklusiven Namen gemacht. Der Ort selbst bietet Ihnen Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafes. Eine Grundschule und Kindergärten stehen Ihnen direkt in Groß Glienicke zur Verfügung, weiterführende Schulen besuchen die Kinder in Kladow, Potsdam oder auch in Falkensee. Das öffentliche Verkehrsnetz bietet gute Verbindungen sowohl in die Hauptstadt Berlin als auch nach Potsdam - mit dem Auto brauchen Sie in die Berliner City ca. 30 Minuten - nach Potsdam 10-15 Minuten.

Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 43.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A.



Número da propriedade: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlim - Spandau

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)