

# Exposé

## Einfamilienhaus in Glienicke/Nordbahn

### Einziehen statt Renovieren – hochwertig saniertes Familienhaus mit Erdwärme und Traumgarten



Objekt-Nr. OM-460929

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:  
I. Nowak

16548 Glienicke/Nordbahn  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	650,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen statt renovieren: Dieses gepflegte massiv gebaute Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort, hohe Energieeffizienz und einen liebevoll angelegten Garten zu einem Zuhause mit besonderer Lebensqualität.

Besonders attraktiv ist der hochwertige Modernisierungszustand des Hauses. Das gesamte Erdgeschoss wurde umfassend saniert und präsentiert sich als Erstbezug nach Sanierung. Es wurde unter anderem mit neuen Böden, neuen Wand- und Oberflächengestaltungen, neuen Türen und Türzargen, einem vollständig erneuerten Badezimmer sowie einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Die Küche wurde bislang nicht genutzt und steht den neuen Eigentümern somit als Neuausstattung zur Verfügung.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit stilvollem Einbaukamin. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und bieten einen schönen Blick in den Garten. Der durchdachte Grundriss eignet sich ideal für Familien und bietet zudem die Möglichkeit, einen zusätzlichen Raum zu schaffen (beispielsweise Arbeitszimmer). Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Ankleidezimmer, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Außenbereich. Die großzügige Südterrasse, das Baumhaus, die Außendusche sowie das hochwertige Gartenhaus schaffen eine private Wohlfühloase für Groß und Klein. Zusätzlich bietet eine bereits vorbereitete Fläche im Garten die Möglichkeit, einen Pool zu installieren. Für die Beheizung stehen passende Solarpaneele zur Verfügung.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet ein separates Gartenhäuschen mit WC, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss. Dadurch eignet es sich ideal als praktische Ergänzung für Garten, Pool und Freizeitaktivitäten oder als zusätzlicher Funktionsraum.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch eine automatische, per App steuerbare Bewässerungsanlage, zwei ebenfalls per App steuerbare Mähroboter sowie ein elektrisches Einfahrtstor, die den Pflegeaufwand auf ein Minimum reduzieren.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale, die modernen Wohnkomfort mit hoher Energieeffizienz verbinden.

Hierzu zählen insbesondere die energieeffiziente Erdwärmeheizung, die Fußbodenheizung im gesamten Haus, die kontrollierte Wohnraumlüftung, elektrische Außenjalousien sowie ein Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die moderne Einbauküche wird durch eine direkt angrenzende, separate Speisekammer ergänzt und bietet damit zusätzlichen Stauraum sowie kurze Wege im Alltag.

Beide Badezimmer verfügen über bodengleiche Duschen. Das Badezimmer im Obergeschoss ist zusätzlich mit einer Eckbadewanne ausgestattet und bietet damit ideale Voraussetzungen für entspannte Wohlfühlmomente.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zudem zahlreiche maßgefertigte Fliegengitter an den Fenstern sowie eine passende Fliegengitter-Schiebetür im Terrassenbereich.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die gesamte Immobilie präsentiert sich äußerst gepflegt, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsfertig, ideal für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort, Energieeffizienz und Wohnqualität.

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

## **Lage**

Glienicke/Nordbahn zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im direkten Berliner Umland. Die Gemeinde verbindet die Ruhe eines familienfreundlichen Wohnumfelds mit der unmittelbaren Nähe zur Hauptstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Anbindung an Berlin und die umliegenden Bezirke.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zur Metropole macht Glienicke zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien und Paare.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenblick



Moderne Einbauküche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

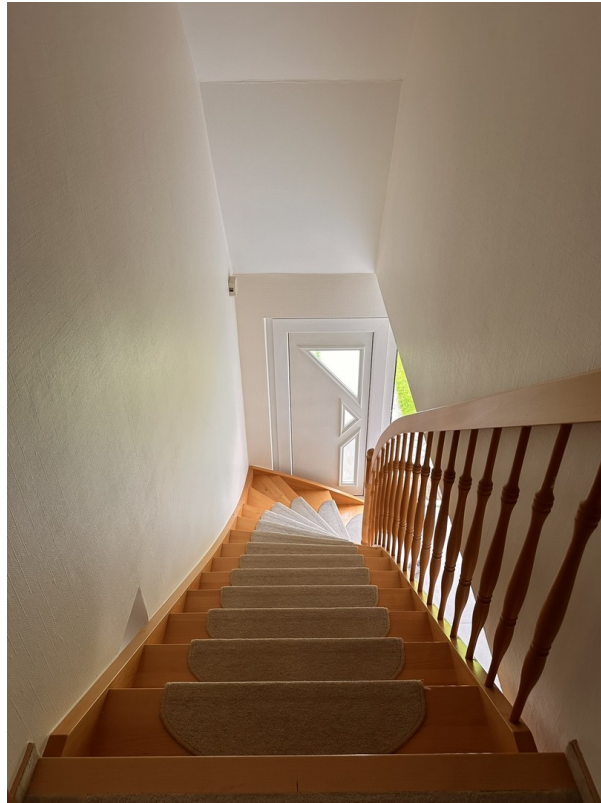


Bad im Erdgeschoss



Einbaukamin

# Exposé - Galerie



Flur/Treppe



Bad mit Wanne und Dusche, OG

# Exposé - Galerie



Großzügiger Garten



Gartenhaus und Poolrundung



Gartendusche/Gartenteich

# Exposé - Galerie



Seitlicher Gartenbereich



Vorgarten

# Exposé - Galerie



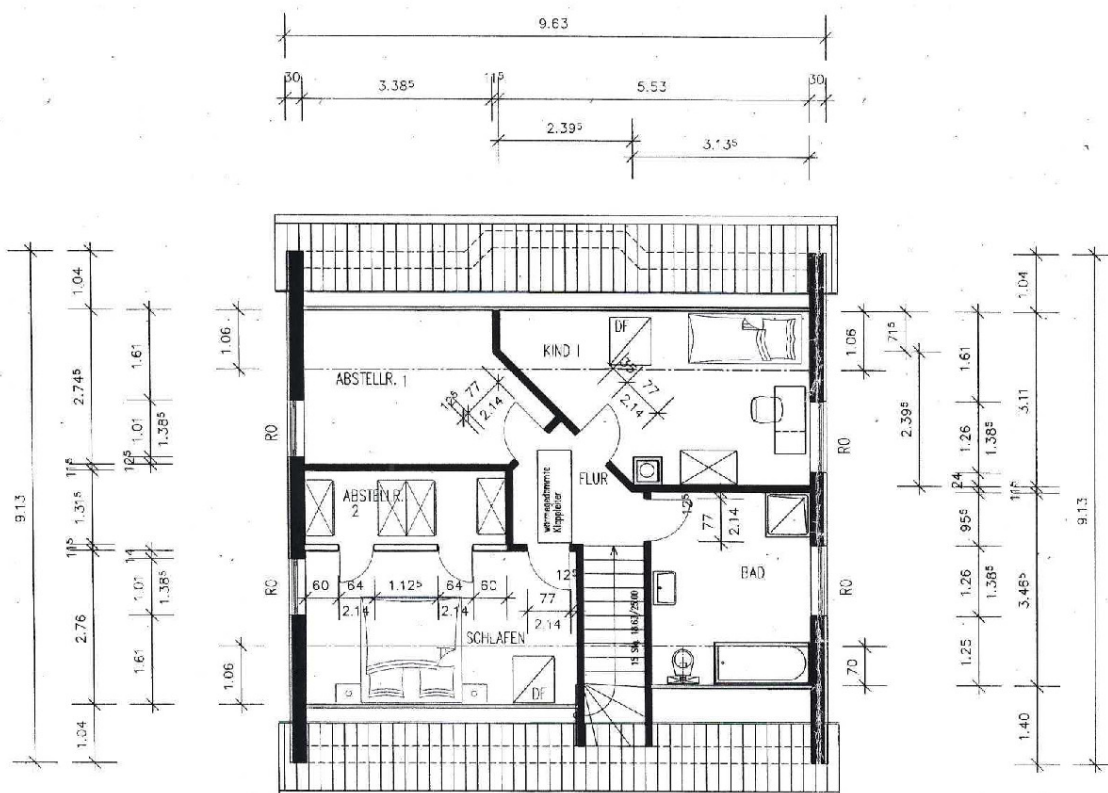
Vorgarten



Hausansicht zur Straße



# Exposé - Grundrisse



Treppenöffnung:

Länge: 3.59 m

Breite: 1.10 m

LEGENDE:

- Kontrollierte Wohnung
- Erdwärmelanlage mit

# Exposé - Anhänge

1.

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registriernummer:

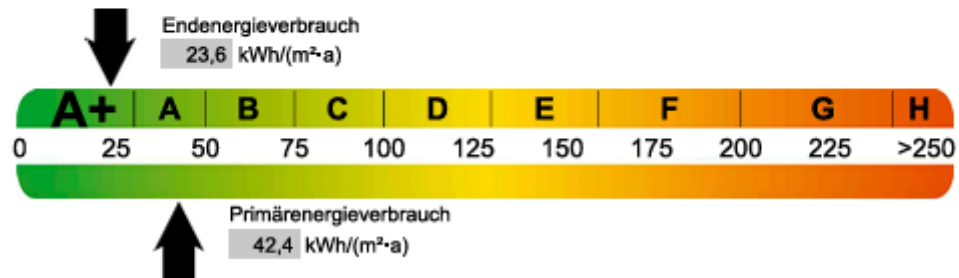
BB-2026-006409545

3

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen

20,70

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

23,60

kWh/(m<sup>2</sup>·a)