

# Exposé

## Villa in Glienicke/Nordbahn

**Repräsentative Premium-Villa auf 2.300 qm  
Parkgrundstück in bester Lage von Glienicke**



Objekt-Nr. OM-471069

**Villa**

Verkauf: **1.980.000 €**

16548 Glienicke/Nordbahn  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.300,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen von Glienicke/Nordbahn, in direkter Nachbarschaft zum edlen Berlin-Frohnau, erwartet Sie dieses exklusive Einfamilienhaus der Extraklasse. Auf einem spektakulären, ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück mit prachtvollem alten Baumbestand verbindet diese herrschaftliche Immobilie großzügiges Wohnen mit absoluter Privatsphäre und zukunftsicherer Spitzentechnologie. Mit ca. 250 m<sup>2</sup> perfekt durchdachter Wohnfläche, verteilt auf 7 lichtdurchflutete Zimmer (darunter 5 flexible Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) und 2 exklusive Bäder plus Gäste-WC, bietet diese Villa Raum für höchste Ansprüche. Der vollständig ausbaubare Spitzboden bietet zudem eine attraktive Ausbaureserve für ein weiteres Studio oder Wellnessareal.

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz auf Neubau-Niveau: Das im Jahr 2004 massiv errichtete Gebäude wurde energetisch auf ein absolutes Top-Niveau gehoben und erfüllt den begehrten KfW 40 Standard: Moderne, hocheffiziente Luft- /Wasser-Wärmepumpe, Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Erdwärmetauscher (EWT) für perfektes Raumklima. Durchgehend behagliche Fußbodenheizung, Hochwertige 3-fach-Verglasung aller Fenster.

Ihr privates Naturparadies & Highlights im Außenbereich:

Parkgrundstück: Uneinsehbares, liebevoll angelegtes Areal mit altem Baumbestand, kunstvollen Trockenmauern, Zierbrunnen und automatische Bewässerungsanlage gespeist mit Grundwasser.

Wellness-Oase im Garten:

Ein ca. 130 m<sup>2</sup> großes, professionell angelegtes Biotop mit eigenem romantischen Bachlauf, Sauna und ca. 185 m<sup>2</sup> Süd- und West-Terrassenflächen laden zum Entspannen ein und bieten optimalen Platz für exklusive Events oder ruhige Familienabende.

Komfort, Technik & Sicherheit: Komplette Smart-Home-Vorbereitung (inkl. strukturierter LAN-, Video- und EMA-Verkabelung) Zukunftssicherer Glasfaseranschluss direkt im Haus. Zentrale Staubsaugeranlage und Wasserenthärtungsanlage für maximalen Komfort. Großzügige Doppelgarage inklusive 2 modernen Wallboxen für E-Mobilität. Umfassende Videoüberwachung für Ihr sicheres Gefühl.

## Ausstattung

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Im Norden von Berlin ca. 3 km zur S-Bahn Station Frohnau. 3 Min. zu Fuß zur nächsten Bushaltestelle in Frohnau.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Sauna



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Springbrunnen



# Exposé - Galerie



Südterrasse

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad en Suite



Bad en Suite

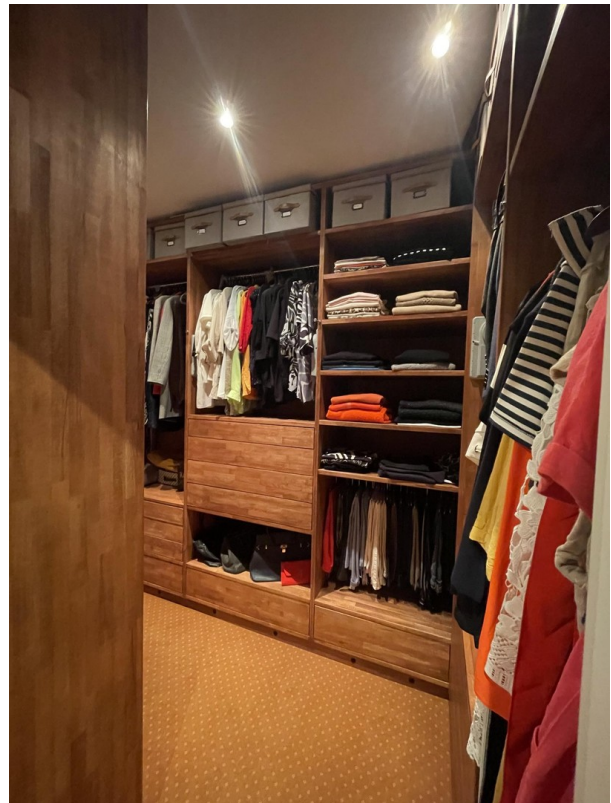
# Exposé - Galerie



Bad en Suite



Master



Ankleide

# Exposé - Galerie



HWR



HWR

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Fernsecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wasserführender Kamin

# Exposé - Galerie



Entrée



Galerie

# Exposé - Galerie



Büro/Schlafen 2

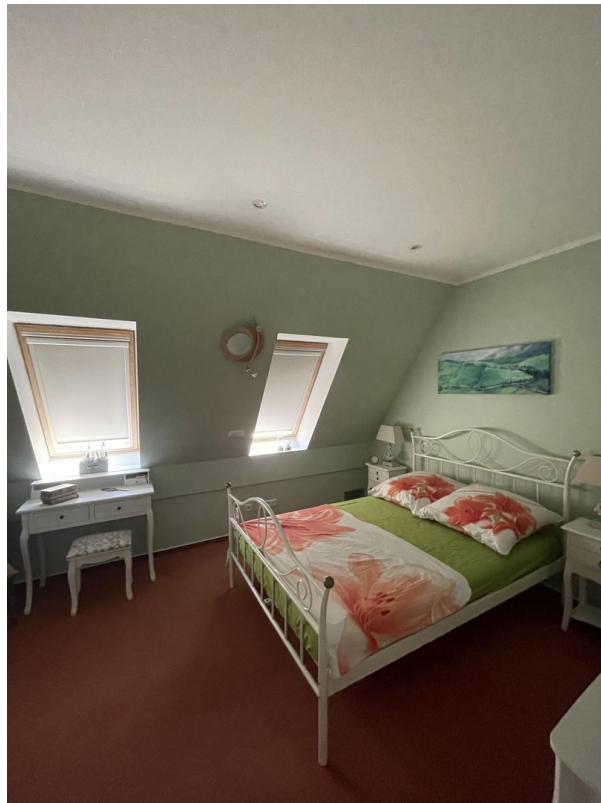


Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Treppe zum Spitzboden



Schlafen 3

# Exposé - Galerie

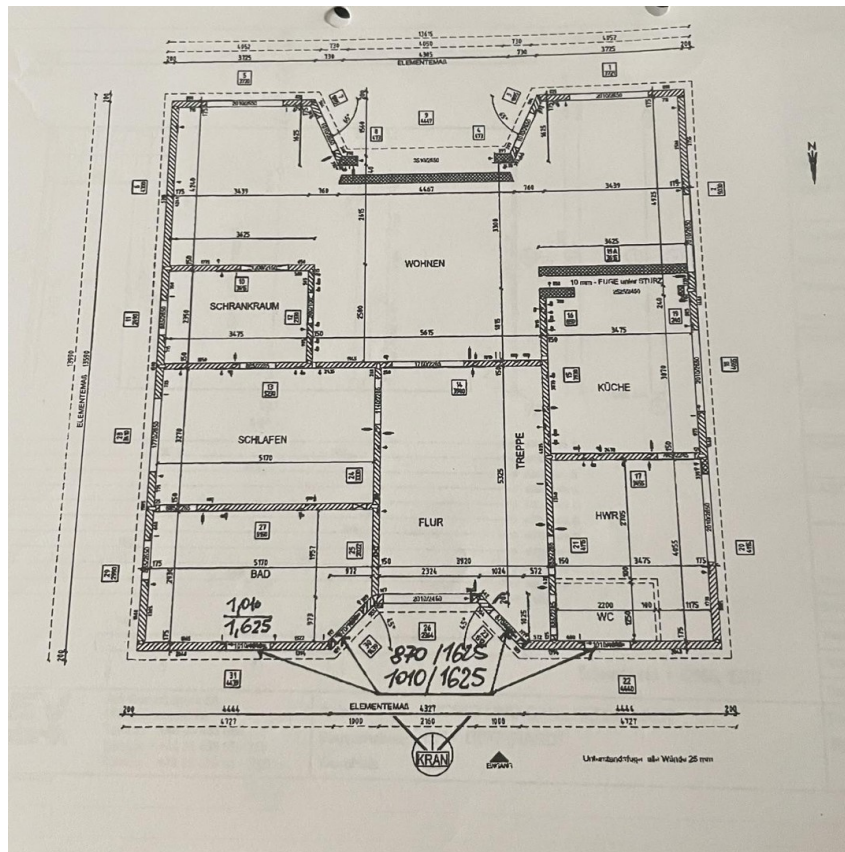


Schlafen 4

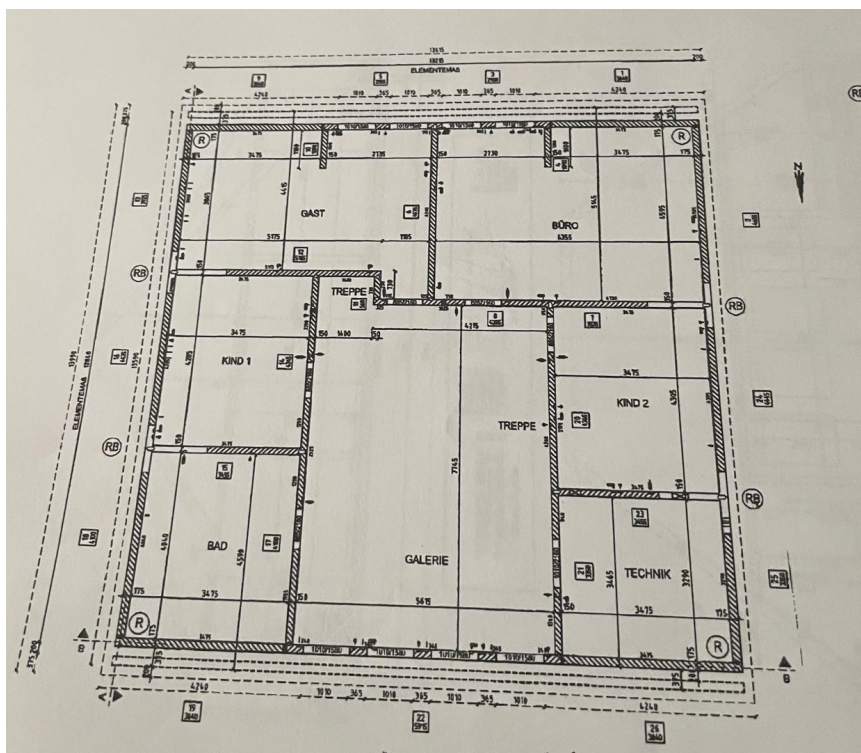


Schlafen 5

# Exposé - Galerie



EG



OG