

Groß Glienicke

# Stattliche Villa in gepflegter Umgebung - die Hauptstadt und Potsdam direkt vor der Tür!

????????? ??????????: 24087028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.499.000 EUR • ??????????: ca. 330 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 648 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

?? ?? ?????

|                   |            |                    |                       |
|-------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| ??????? ????????  | 24087028   | ???? ?????         | 1.499.000 EUR         |
| ??????????        | ca. 330 m² | ?????              | ??????????            |
| ????????          | 6          | ??????????????     | ??????????????        |
| ?????????? ??     | 4          | ??????????         | Käuferprovision       |
| ????????          |            |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????          | 3          |                    | MwSt.) des            |
| ???? ???????????  | 2021       |                    | beurkundeten          |
| ????? ??????????? | 1 x ?????? |                    | Kaufpreises           |
|                   |            | ???????            | ??????                |
|                   |            | ???????????        |                       |
|                   |            | ?????????????????? | ca. 60 m²             |
|                   |            | ?????              |                       |
|                   |            | ??????             | ???????, WC           |
|                   |            |                    | ???????????           |
|                   |            |                    | ??????, ??????        |
|                   |            |                    | ?????, ??????????     |

???????? ??????????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

????????????? ???????????

|                    |            |                     |               |
|--------------------|------------|---------------------|---------------|
| ???? ????????????  | ??????     | ??????????????????  | BEDARF        |
| ??????????????     | 02.06.2033 | ??????????????      |               |
| ?????????????????? |            | ???????? ????????   | 43.80 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ??????????????      |               |
| ???? ????????????? | ??????     | ?????????????       | A             |
|                    |            | ????????????????    |               |
|                    |            | ?????????????       |               |
|                    |            | ???? ?????????????? | 2021          |
|                    |            | ?????????? ?? ??    |               |
|                    |            | ??????????????      |               |
|                    |            | ??????????????????  |               |



??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

?? ????????



??????? ?????????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

?? ????????

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

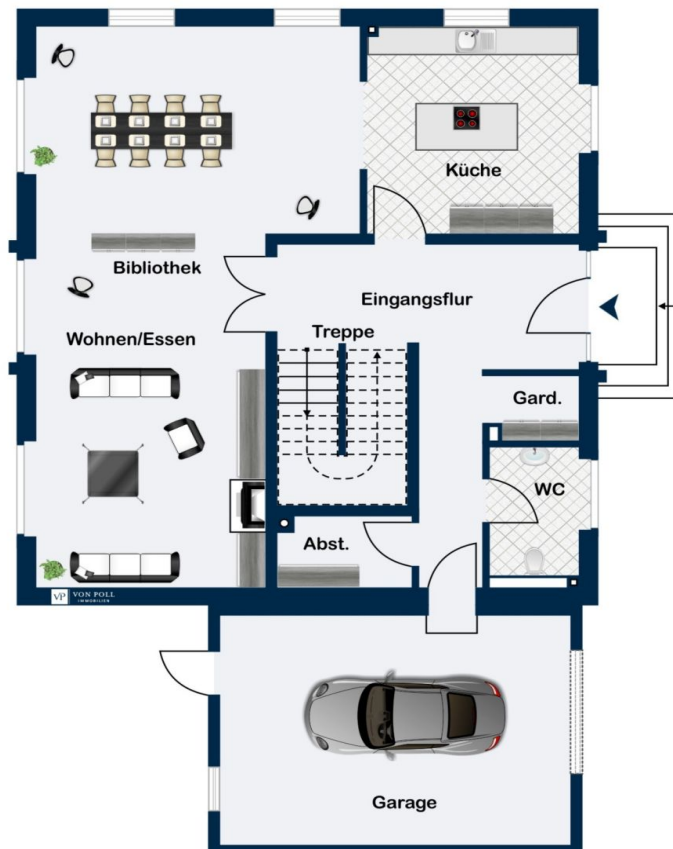
??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

?? ????????

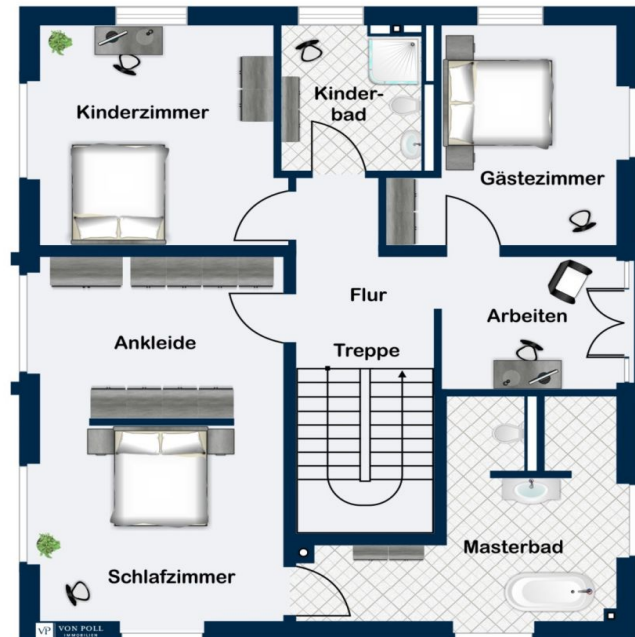


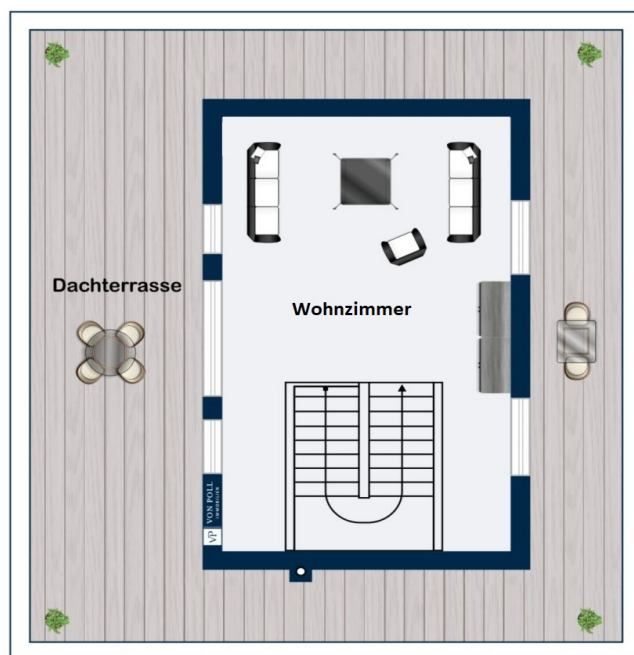
??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

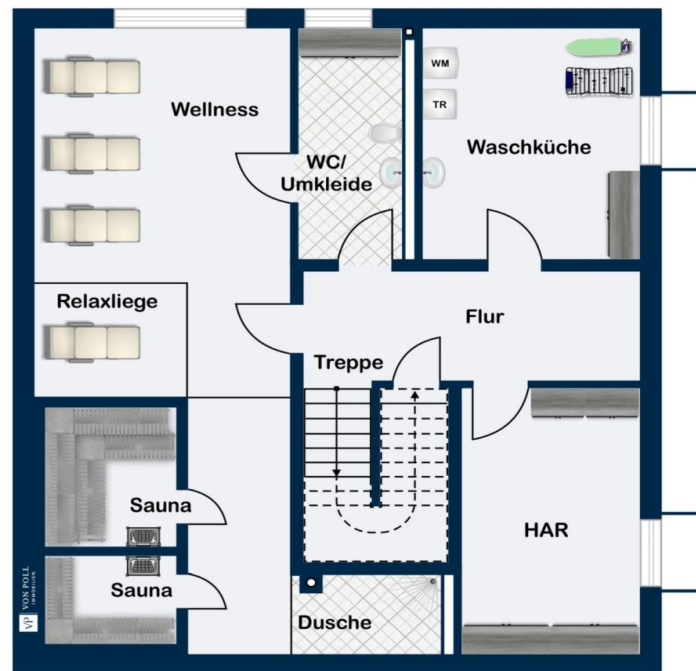
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

## ??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

??????????????? ??? ????????

- 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



??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 24087028 - 14476 Groß Glienicke

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 ???????? - 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)