

# Exposé

## Einfamilienhaus in Glienicke Nordbahn

**Traumhaus wartet: Hochwertiger Neubau mit viel Platz in Top-Lage!**



Objekt-Nr. **OM-320613**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.075.000 €**

16548 Glienicke Nordbahn  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	585,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2025
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig ausgestattete, dreistöckige Einfamilienhaus, ein moderner Neubau, wird im Februar 2025 gestellt und kann ab diesem Zeitpunkt während der Ausbauarbeiten besichtigt werden. Die Fertigstellung des Ausbaus ist für August 2025 geplant, sodass Sie ab dem 01.08.2025 einziehen können. Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumgestaltung und gehobene Ausstattung. Mit sechs lichtdurchfluteten Zimmern und zwei eleganten Badezimmern bietet es ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie.

Gestaltung nach Ihrem Geschmack

Setzen Sie persönliche Akzente – bei der Ausstattung können Sie noch Innentüren, Bodenbeläge und Malerarbeiten nach Ihren Vorstellungen gestalten. Das Haus wird mit schadstoffgeprüften Materialien erbaut und ist durch das Sentinel Haus Institut und den TÜV Rheinland zertifiziert. Dank der kontrollierten Wohnraumlüftung genießen Sie ein gesundes Raumklima.

Die Lage – Natur und Ruhe bei gleichzeitig bester Anbindung

In bester Wohnlage in Glienicke/Nordbahn, direkt an der Berliner Grenze, liegt dieses Haus in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Die Ottostraße bietet eine kinderfreundliche Umgebung, in der Kinder sicher auch vor dem Haus spielen können.

Mit Buslinien in 200 Metern Entfernung und den nahegelegenen S-Bahn-Stationen Frohnau und Hermsdorf sind Sie hervorragend angebunden und erreichen Berlin und das Umland bequem. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Schulen und Kindergärten, die für eine ideale Infrastruktur sorgen. Zudem bietet die Nähe zum Kindelwald und anderen Grünanlagen eine Oase der Erholung.

Qualität und Nachhaltigkeit

Dieses Schwörer Haus steht für Qualität und Langlebigkeit. Es bietet eine moderne Fußbodenheizung, eine energieeffiziente Wärmepumpe, eine vorbereitete Photovoltaikanlage und die innovative Schwörer-WärmeGewinnTechnik, die eine Energieeffizienzklasse A+ anstrebt. Ein Glasfaseranschluss von der Telekom wird beantragt, sodass Sie optimal für Homeoffice und digitales Leben ausgestattet sind.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses moderne, exklusive Objekt – ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt und Ihnen ein gesundes, energieeffizientes Wohnen in einer erstklassigen Lage bietet!

## Ausstattung

**Luxuriöse Badezimmer:** Die großzügigen Badezimmer lassen keine Wünsche offen. Genießen Sie eine große begehbare Regendusche, ein doppeltes Waschbecken, eine geräumige Badewanne sowie einen Handtuchwärmer und einen Infrarot-Wärmestrahler für behagliche Wärme – alles ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von Villeroy & Boch und Hans Grohe.

**Elegante Fliesen:** Großformatige Boden- und Wandfliesen verleihen dem Haus eine zeitlose und hochwertige Ästhetik und bieten eine pflegeleichte und robuste Oberfläche.

**Holztreppe:** Eine stilvolle Holztreppe verbindet alle Etagen des Hauses und bringt natürlichen Charme und Stabilität ins Heim.

**Wohlige Wärme:** Die Fußbodenheizung, gesteuert durch Raumthermostate in jedem Zimmer, sorgt für ein komfortables Raumklima. Die moderne Heizungswärmepumpe und die Schwörer-WärmeGewinnTechnik gewährleisten ein energieeffizientes und kostensparendes Heizsystem.

**Energie für die Zukunft:** Die Photovoltaikanlage ist vorbereitet und lässt sich bei Bedarf einfach installieren, um den Energiebedarf nachhaltig zu decken.

**Beleuchtung und Sicherheit:** Einbaustrahler sorgen für eine harmonische Innenbeleuchtung, während Bewegungsmelder und Notbeleuchtung an allen vier Hausecken für Komfort und Sicherheit im Außenbereich sorgen. Ein umfassendes Sicherheitspaket bietet zusätzlichen Schutz vor Einbrüchen.

Modernste Fenstertechnik: Schallschutzfenster mit dreifacher Verglasung bieten höchsten Lärmschutz und Energieeffizienz. Bodentiefe Fenster mit stilvollen schwarzen Armaturen bringen natürliches Licht in alle Räume und schaffen ein großzügiges Wohngefühl.

Home-Office und moderne Anbindung: Ein Glasfaseranschluss wird von der Telekom unterstützt und bereits beantragt, sodass ein schneller Internetzugang für Home-Office und digitales Leben gewährleistet ist. Das Dachgeschoss mit einer Deckenhöhe von 3,20 m ist ideal für ein großzügiges und ruhiges Arbeitsumfeld.

Familienfreundliche Raumgestaltung: Die großzügigen, lichtdurchfluteten Zimmer und die Süd-West-ausgerichtete Terrasse schaffen ideale Bedingungen für Familienleben und Entspannung in der Sonne.

Praktische Außen- und Gartenfeatures: Eine Gartenwasserleitung, vorbereitete Anschlüsse für Gartenbeleuchtung und Elektrik sowie die Terrassenvorbereitung erleichtern die Gestaltung des Außenbereichs.

Schallisolierung und Energieeffizienz: Schallisolierte Wände im Technikbereich und die angestrebte Energieeffizienzklasse A+ machen das Haus zu einem ruhigen und sparsamen Zuhause.

Langfristige Qualität und Gesundheit: Gebaut mit schadstoffgeprüften Materialien, zertifiziert durch das Sentinel Haus Institut und den TÜV Rheinland. Schwörer bietet eine 30-jährige Garantie auf die Grundkonstruktion.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in sehr guter Wohnlage in Glienicke/Nordbahn, direkt am alten Mauerstreifen an der Berliner Grenze. Die Lage ist äußerst zentral, aber dennoch ruhig und naturnah, ohne jegliche Lärmbelästigung. Die Ottostraße ist eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, was für Familien ideal ist, da Kinder auch bedenkenlos vor dem Haus spielen können.

Nur etwa 200 Meter entfernt verkehren mehrere Buslinien, und die S-Bahn-Stationen Frohnau und Hermsdorf sind ca. 1,5 km entfernt und in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Dadurch sind Sie optimal an das Berliner Stadtzentrum und das Umland angebunden. Zudem sorgt die Landesstraße L 30 für eine schnelle Verbindung nach Berlin und in die umliegenden Regionen.

In Laufnähe befinden sich mehrere Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés sowie Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen – ideal für Familien mit Kindern. Für die Freizeitgestaltung stehen Ihnen in der Umgebung verschiedene Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen sowie eine Bar, eine Buchhandlung und ein Modegeschäft zur Verfügung. Erholsame Spaziergänge und Naturerlebnisse sind im nahen Kindelwald möglich, der zusätzlich Raum für Entspannung und Bewegung in der Natur bietet.

Kulturell Interessierte finden in der „Alten Halle“ in Glienicke/Nordbahn einen Veranstaltungsort für vielfältige Events. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Geschäfte und Fachläden, die den täglichen Bedarf und mehr abdecken. Die gesundheitliche Versorgung ist durch Apotheken und Arztpraxen in der Umgebung ebenfalls sehr gut abgedeckt.

Diese Lage bietet die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und ausgezeichneter Infrastruktur – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die eine naturnahe und doch gut angebundene Umgebung suchen.

**Infrastruktur:**

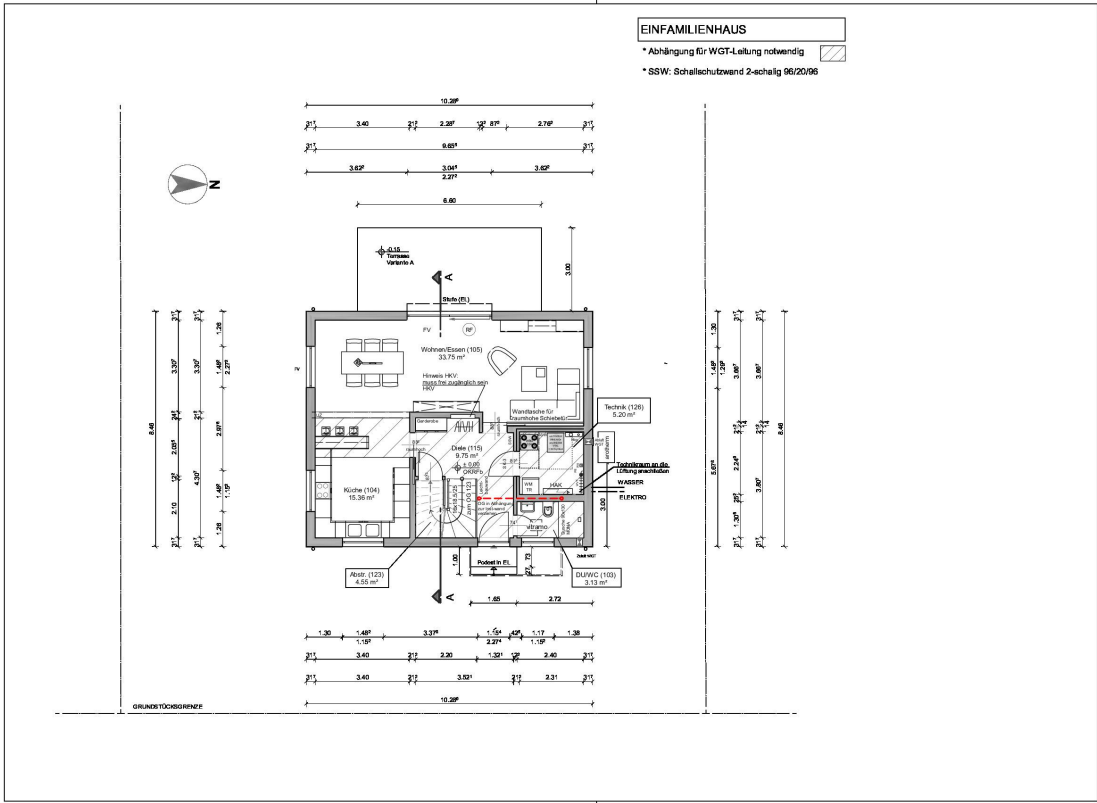
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

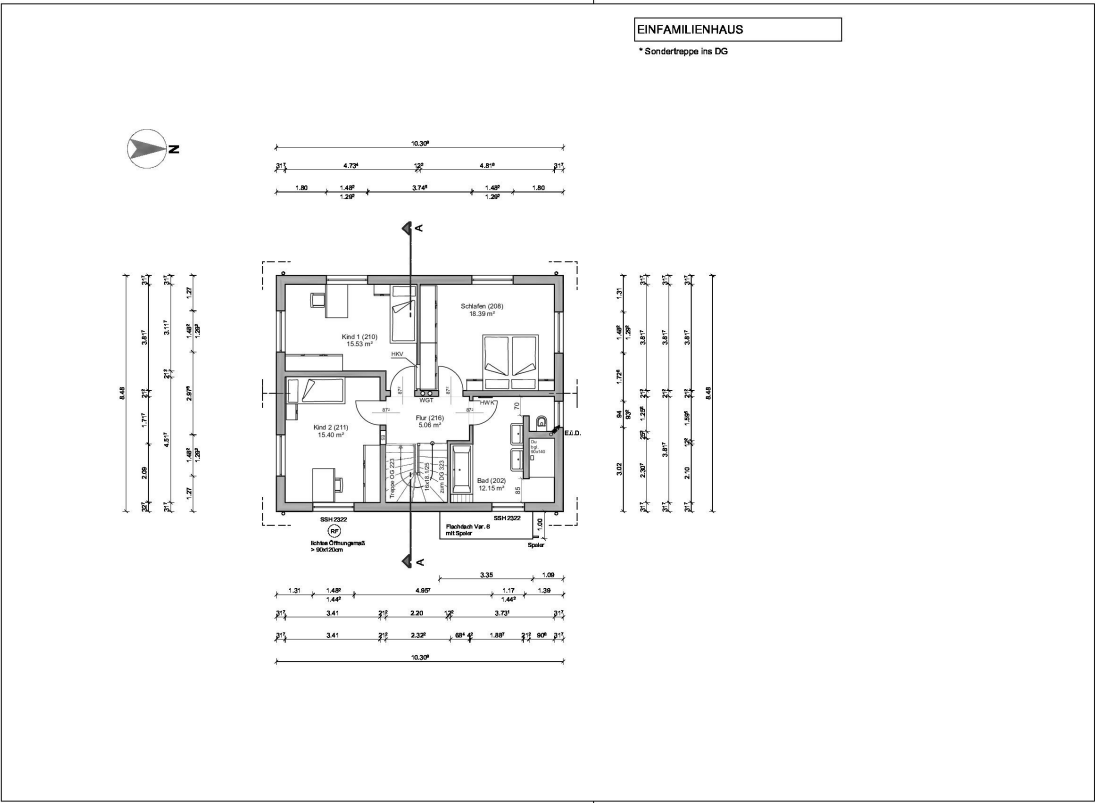


Aktuelle Baustelle (18.11.24)

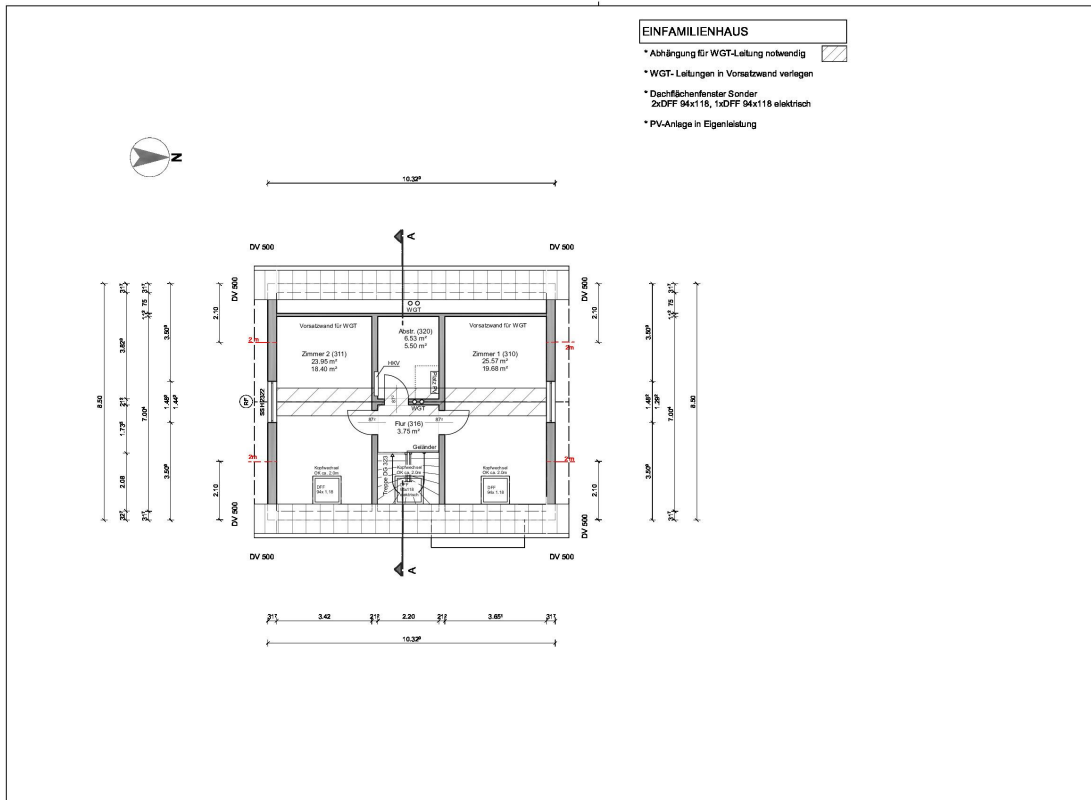
# Exposé - Grundrisse



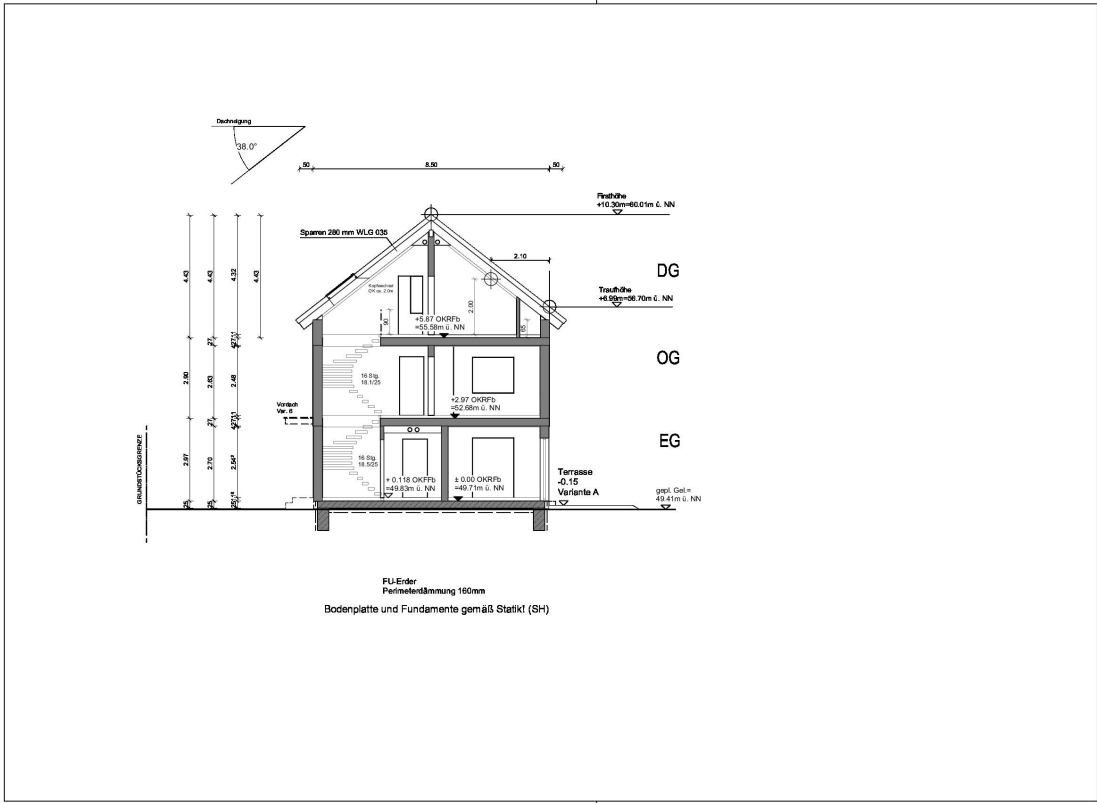
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

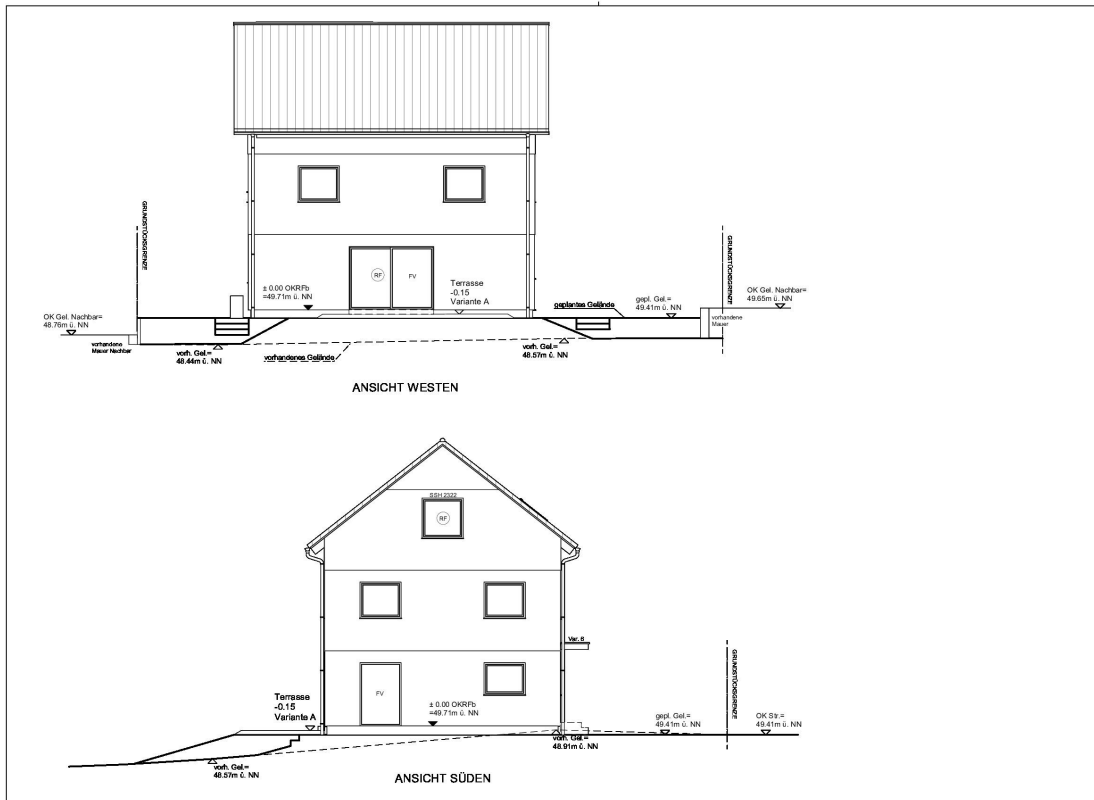


# Exposé - Grundrisse

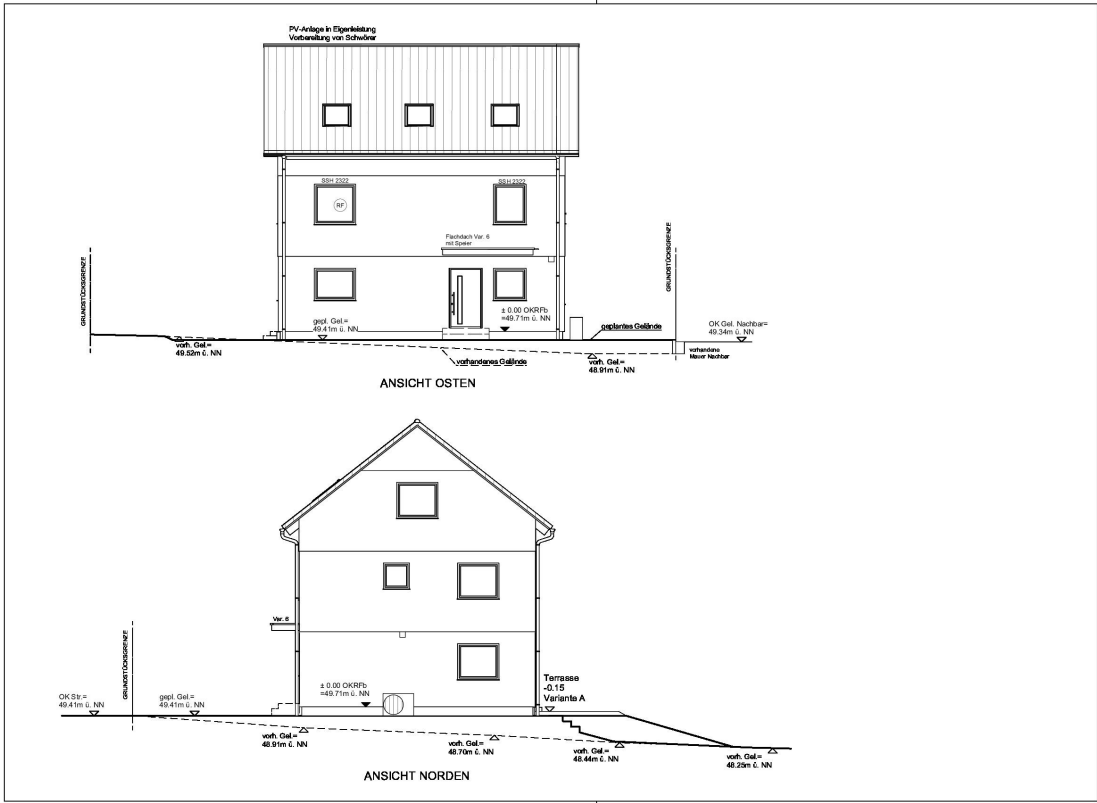




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

