
Einzigartiges Angebot - Perfekt für Kita-Betreiber! Sehr gepflegtes Wohnhaus und voll ausgestattete Kindertagesstätte



Tulpenweg 39, 12524 Berlin-Altglienicke

OBJEKT-ÜBERBLICK

- **Kaufpreis: 1.150.000,00 €**
- Wohnfläche ca.: 244,59 m²
- Grundstücksfläche ca.: 707,00 m²
- Gäste-Bungalow ca.: 44,00 m²
- Baujahr (effektiv): 1992
- Bezugsfrei: nach Vereinbarung
- Objekt-Nr.: 317

IHR ANSPRECHPARTNER

Rico Seidel

Tel.: +49 30 67892798

Mobil: +49 170 5451099

E-Mail: seidel@immo-invest.berlin

Kaulsdorfer Straße 59
12621 Berlin

STAMMDATEN

Objektart	Zweifamilienhaus
Kategorie	Wohnhaus mit Kindertagesstätte
KiTa mit Betriebserlaubnis für	23 Kinder
Wohnfläche Wohnbereich (ca.)	113,88 m ²
Wohnfläche Kitabereich (ca.)	130,71 m ²
Nutzfläche (Gäste-Bungalow) (ca.)	44,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	288,59 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	707,00 m ²
Balkon-/Terrassenflächen (ca.)	45,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	18,00 m ²
Zimmer insgesamt	10
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	3
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Sehr Gepflegt
Maklerprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	164 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Primär-/Energieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	31.10.2023
Energieausweis gültig bis	30.10.2033
Heizungsart	Zentralheizung

Hinweise zum Energieausweis: Obwohl der Energieausweis lediglich einen durchschnittlichen Verbrauchswert ausweist, bietet das Gebäude eine gute Energieeffizienz. Dies lässt sich unter anderem durch die besonders kompakte Bauweise der Außenwände im Erdgeschoss sowie durch das hochwertig isolierte Obergeschoss, welches als Fertigteilhaus konzipiert wurde, erklären. Die im Energieausweis dargestellten durchschnittlichen Werte resultieren hauptsächlich aus der Nutzung einer älteren Ölheizung sowie dem erhöhten Wärme- und Wasserbedarf, der durch den Betrieb der Kindertagesstätte entsteht. Das vorhandene Heizsystem ist älter als 30 Jahre. Für die Anschaffung einer neuen Anlage bestehen aktuell attraktive Fördermöglichkeiten!

AUSSTATTUNGSMERKMALE

Kindertagesstätte

Küchenmöbel und Kühlschrank, Küchenutensilien
Kindgerechte Toiletten und Waschbereiche
Spiel- und Aktivitätsbereiche innen und außen
Gruppenräume mit flexiblem Mobiliar
Dekorative und pädagogisch wertvolle Einrichtungen
Vielfältige Auswahl an Lernmaterialien und Spielen
Sicher eingezäunter Spielplatz mit Spielgeräten
Drei Balkone im Obergeschoss
Grünflächen für Outdoor-Aktivitäten und Lernprojekte
Rauchmelder, Notausgang über Feuertreppe

Wohnhaus

Vollständige Einbauküche (eingebaut 2011)
Duschbad und Wannenbad mit Fenster
Gäste-WC, hier aktuell Waschmaschine und Trockner
Fliesen, Laminat und Teppichboden
Kunststofffenster inklusive Rollläden
Teilweise unterkellert, Geräteschuppen im Garten
Große und ruhige Gartenterrasse
Gäste-Bungalow, Innenausbau neuwertig
SAT-Anlage, Telekomanschluss
Gas- und Kabelanschluss liegen an der Straße

OBJEKTbeschreibung

Super schönes Wohnhaus & Top ausgestattete Kindertagesstätte

Dieses sehr gepflegte Zweifamilienhaus mit großzügigen Wohn- und Arbeitsbereichen bietet eine hervorragende Gelegenheit für Betreiber von Kindertagesstätten, die nach einem bereits vollständig ausgestatteten Objekt mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten suchen. Das Erdgeschoss wird aktuell überwiegend als Wohnung genutzt, wobei auch hier bereits ein großer Raum zur Kindertagesstätte gehört und über einen gesonderten Eingang für Kinder und Eltern zugänglich ist. Im Dachgeschoss befinden sich drei Gruppenräume sowie die Küche und ein Sanitärbereich, die als Kindertagesstätte konzipiert sind. Mit einer Betriebserlaubnis für bis zu 23 Kinder und einem Außenbereich mit schönem Kinderspielplatz ist diese Immobilie optimal für die professionelle Kinderbetreuung geeignet.

Hier haben Sie die Möglichkeit, in einer sehr ansprechenden Wohnumgebung zu leben
und gleichzeitig eine gut etablierte Kindertagesstätte weiterzuführen.

Die Immobilie ist umfangreich modernisiert und wird von den Eigentümern liebevoll gepflegt. Der Wohnbereich umfasst insgesamt fünf helle und gemütliche Räume, ein Wannenbad sowie ein Duschbad. Die vollständig eingerichtete Eltern-Initiativ-Kita bietet insgesamt 4 Gruppenräume, eine Essküche und einen Sanitärraum sowie einen Kinderspielplatz direkt am Haus auf dem eigenen Grundstück. Ein kleiner Teil des Hauses ist unterkellert und dient unter anderem zur Unterbringung der Heizungsanlage. Die weißen Sprossenfenster sind teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das Haupthaus wurde in Massivbauweise errichtet. Das Dachgeschoss in Leichtbauweise mit einer offenen Dachkonstruktion. Die besonders massiv ausgeführte Decke zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss bietet hervorragenden Schallschutz.

Bauliche Historie

Bau einer Wohnlaube (Altgebäude):	1939
Sanierung und Anbau:	1984
Neubau des Gäste-Bungalows:	1985
Modernisierung (z. B. Heizung und Fenster):	1992
Aufstockung des Dachgeschosses:	2002
Umfangreiche Modernisierung Erdgeschoss:	2011

Das offizielle Baujahr dieser Immobilie ist 1992. Dieses Jahr spiegelt das gewichtete Durchschnittsbaujahr wider, das die umfangreichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zwischen 1982 und 1984 sowie die Errichtung des Dachgeschosses im Jahr 2002 berücksichtigt. Die Berechnung basiert auf den jeweiligen Anteilen dieser Bauphasen an der gesamten Gebäudestruktur. Zusätzlich reflektiert die Angabe zum Baujahr auch den aktuellen Zustand sowie den modernen Charakter des Hauses, die im Wesentlichen durch die regelmäßigen Erneuerungen geprägt sind.

Besonderheiten:

Das „**Kinderland Biene Maja**“ ist eine integrative Kindertagesstätte für Kinder mit besonderen Bedürfnissen. Aktuell besitzt diese eine Betriebserlaubnis für 23 Kinder.



Für Sie bieten sich hier mehrere interessante Möglichkeiten:

1. Kindertagesstätte weiterführen und in die Erdgeschoss-Wohnung einziehen
2. Im Erdgeschoss zusätzliche KiTa-Räume ausbauen und die Kapazität des Kindergartens deutlich erhöhen
3. Die Immobilie an eine KiTa vermieten, geschätzte Mieteinnahmen (netto-kalt): 3.500 Euro

Das Objekt ist aktuell wie folgt aufgeteilt:

Kindertagesstätte

- 4 Räume, einer davon im Erdgeschoss
- Küche mit Essbereich im Obergeschoss
- Duschbad mit Fenster
- 2 Toiletten und Doppelwaschbecken
- Drei Balkone, Fläche insgesamt 24 m²
- Außentreppe als zweiter Fluchtweg



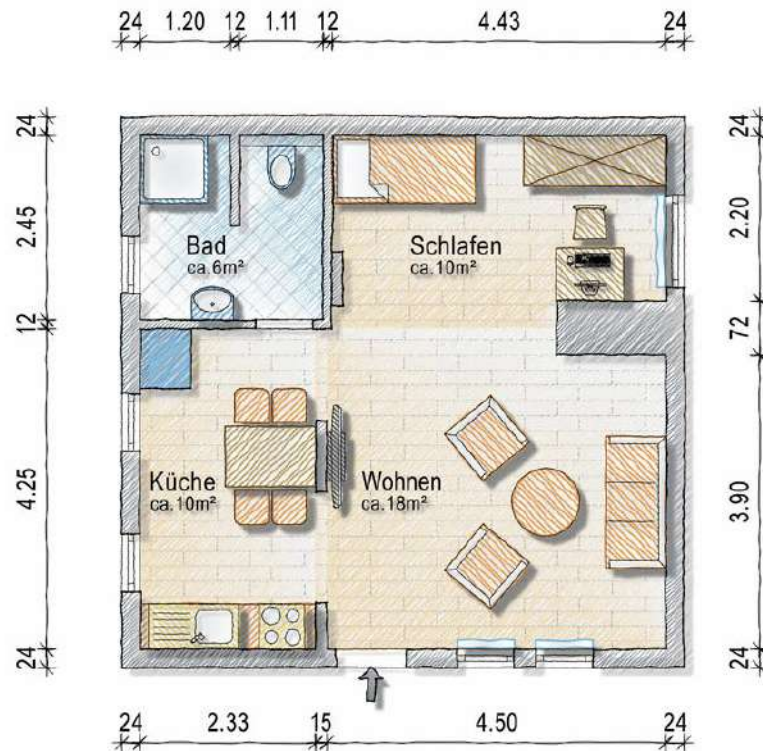
Wohnung

- Wohnküche / Essbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Büro / Home Office
- Gästezimmer
- Wannenbad und Duschbad
- Große Gartenterrasse



Der Gäste-Bungalow - Ein echtes Highlight!

Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein frisch renovierter Gäste-Bungalow. Dieser bietet eine attraktive und modern ausgestattete Wohnmöglichkeit, die das Gesamtangebot der Immobilie ideal ergänzt und sowohl für Kurzzeitgäste als auch für längerfristige Aufenthalte hervorragend geeignet ist.



LAGEBESCHREIBUNG

Idyllisches Wohnen mit hervorragender Anbindung

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im beliebten Stadtteil Altglienicke, Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Die Nachbarschaft ist geprägt von klassischen Einfamilienhäusern und Stadtvillen, umgeben von gepflegten Gärten. Der Flughafen Berlin Brandenburg liegt nur 9 km entfernt. Naherholungsgebiete wie der Landschaftspark Rudow-Altglienicke, der Grünauer Forst mit seinem Strandbad und ausgedehnte Waldgebiete entlang des Langer See sind schnell erreichbar.

Dieser Standort ist ideal zum Wohnen – kein Wunder also, dass eine hohe Nachfrage nach KiTa-Plätzen besteht. Altglienicke profitiert zudem von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung über die B 96a und die A 113, die an den Ortsteilgrenzen entlangführen.

Die Infrastruktur im Umkreis von 2 km umfasst Supermärkte, Discounter, Lebensmittelhändler, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Bars, Apotheken, Haus- und Kinderärzte, Zahnärzte, Fitnesscenter sowie Grundschulen und ein Gymnasium.

Familienfreundlicher Ortsteil im Südwesten von Treptow-Köpenick

Durch seine Lage an der südlichen Landesgrenze Berlins gilt Altglienicke auch als „Tor zum Land Brandenburg“. Der zum ältesten Siedlungsgebiet des Bezirks Treptow-Köpenick gehörende rund 33.000-Einwohner-Ortsteil besteht aus dem historischen Ortskern sowie zahlreichen Siedlungen mit jeweils eigenem Charakter. Das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche vor Ort ist groß. Zum Wohlfühlfaktor des Bezirks tragen nicht zuletzt seine außergewöhnlichen Waldgebiete und Wasserflächen bei. Hervorzuheben sind außerdem die günstige Sozialstruktur und die überdurchschnittliche Beschäftigungsquote.



Kurze Distanzen, schnelle Anbindung

- Flughafen Berlin Brandenburg: 11 Autominuten über die Autobahn 113
- Berlin-Mitte: 30 Autominuten über die Bundesstraße 96a
- Autobahndreieck Treptow von der B 96 auf die A 117
- Straßenzug Köpenicker Straße – Schönefelder Chaussee von Adlershof zur Gemeinde Schönefeld
- S-Bahnhöfe Grünbergallee und Altglienicke
- S 9 (Flughafen BER – Berlin Hauptbahnhof – Spandau), S 45 (Flughafen BER – Südkreuz)
- In Altglienicke verkehrende Buslinien: 160, 162, 163, 164, 260

Freizeitmöglichkeiten in großer Vielfalt - Beispiele

- Restaurant Da Gatto Nero, Restaurant Croatia, Pizzeria Da Latto, Burgerrestaurant The Mood Burger, Geco Tapas-Bar-Café, Sindbad Café, Bahamas Café & Lounge
- Laufen, Radeln, Skaten und Reiten im Landschaftspark Rudow-Altglienicke, wo asiatische Wasserbüffel grasen
- Parkanlagen Altglienicker Aue und Coloniapark
- Wassersport auf der Dahme und den Dahme-Seen, Badetage in deren Strandbädern
- Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi
- Filme, Konzerte, Tanzveranstaltungen und Lesungen im „Kino Union Friedrichshagen“



SONSTIGES

Bitte schauen Sie sich zunächst das Grundstück diskret von außen an. Sollte Ihnen das Umfeld und die Lage gefallen, freuen wir uns über einen Terminvorschlag für eine Innenbesichtigung.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Eine Widerrufsbelehrung für Verbraucher finden Sie auf unserer Homepage: www.immo-invest.berlin

Die ausgewiesene Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) ist vom Käufer zu zahlen.

Stadtvilla mit mediterranem Architektur-Touch



Gepflegter Außenbereich mit Gartenterrasse



Großzügiger und sicher gestalteter Kinderspielplatz im Freien



Kindertagesstätte im Dachgeschoss

Kreativ gestaltete Aktivitätsräume und einladende Spielzonen in der Kindertagesstätte



Funktional ausgestattete Küche und kinderfreundlicher Sanitärbereich



Wohnung im Erdgeschoss

Geräumige und stilvolle Designerküche mit modernen Annehmlichkeiten

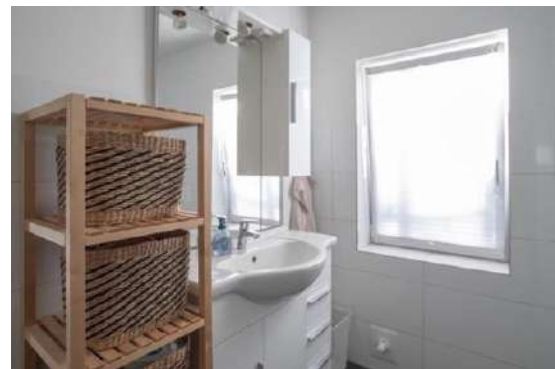


Helle und gemütliche Wohnräume mit praktischem Zuschnitt

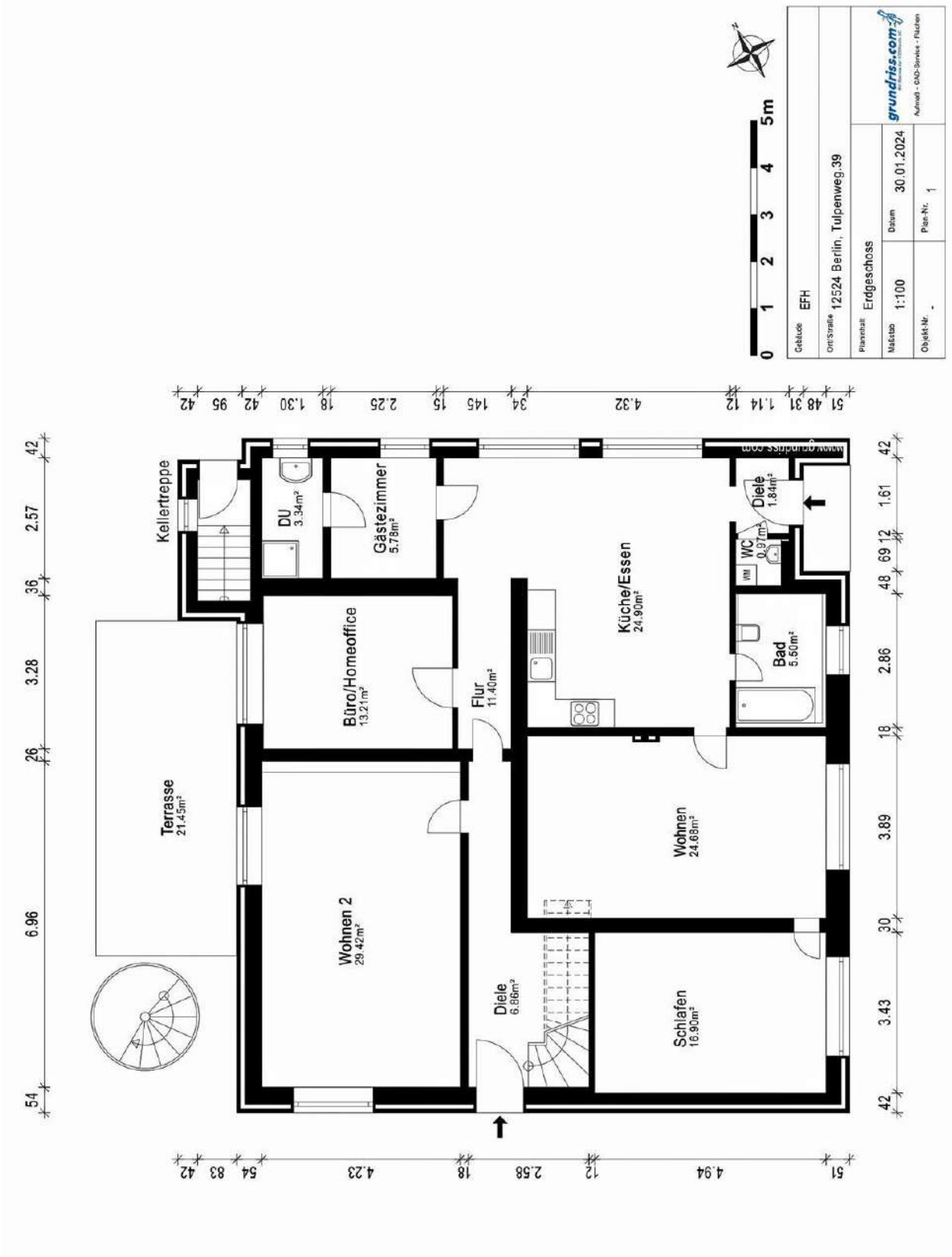


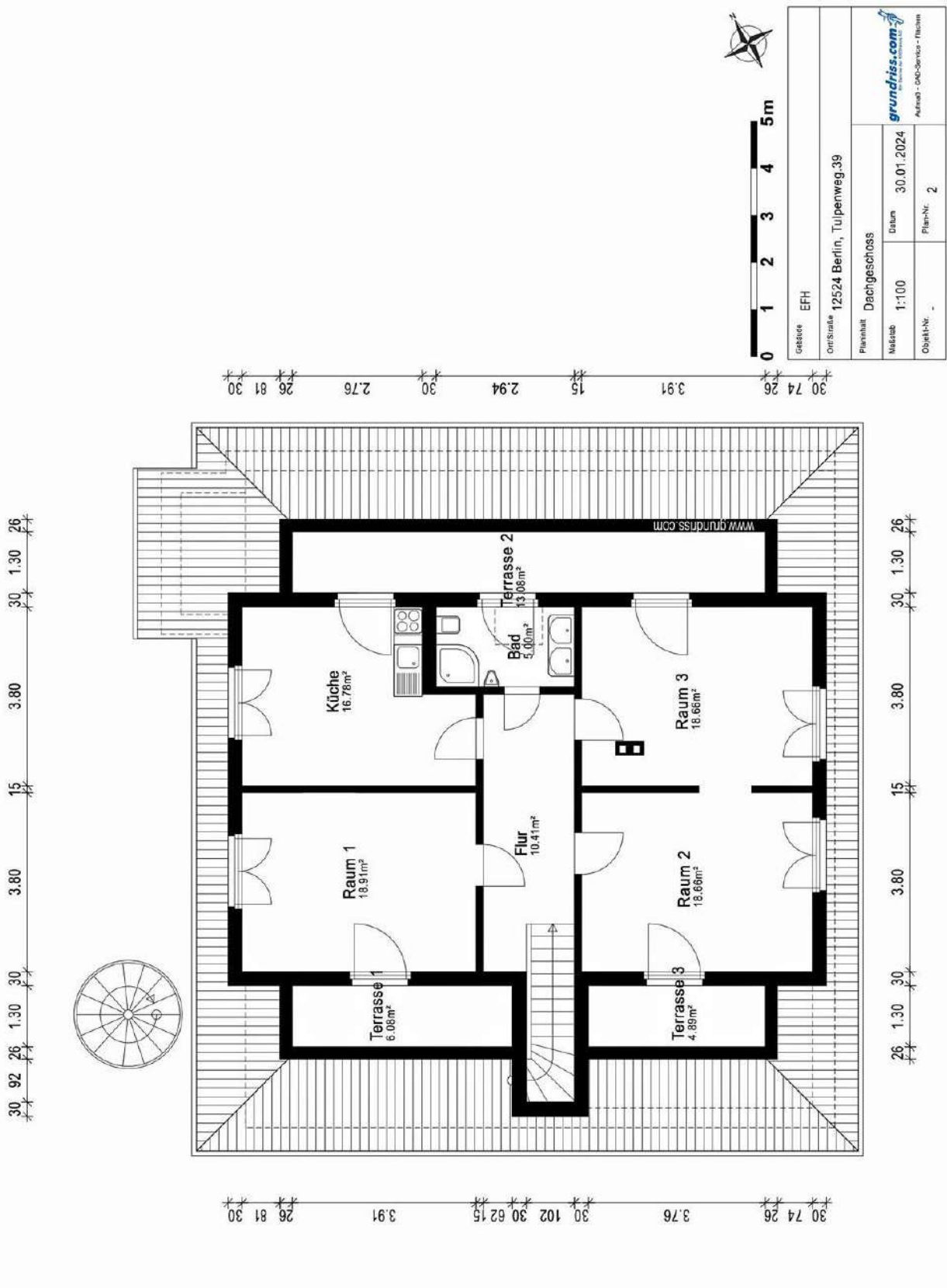
Gäste-Bungalow

Frisch renoviert mit ebenerdiger Dusche, Einbauküche und stilvollen Innenräumen

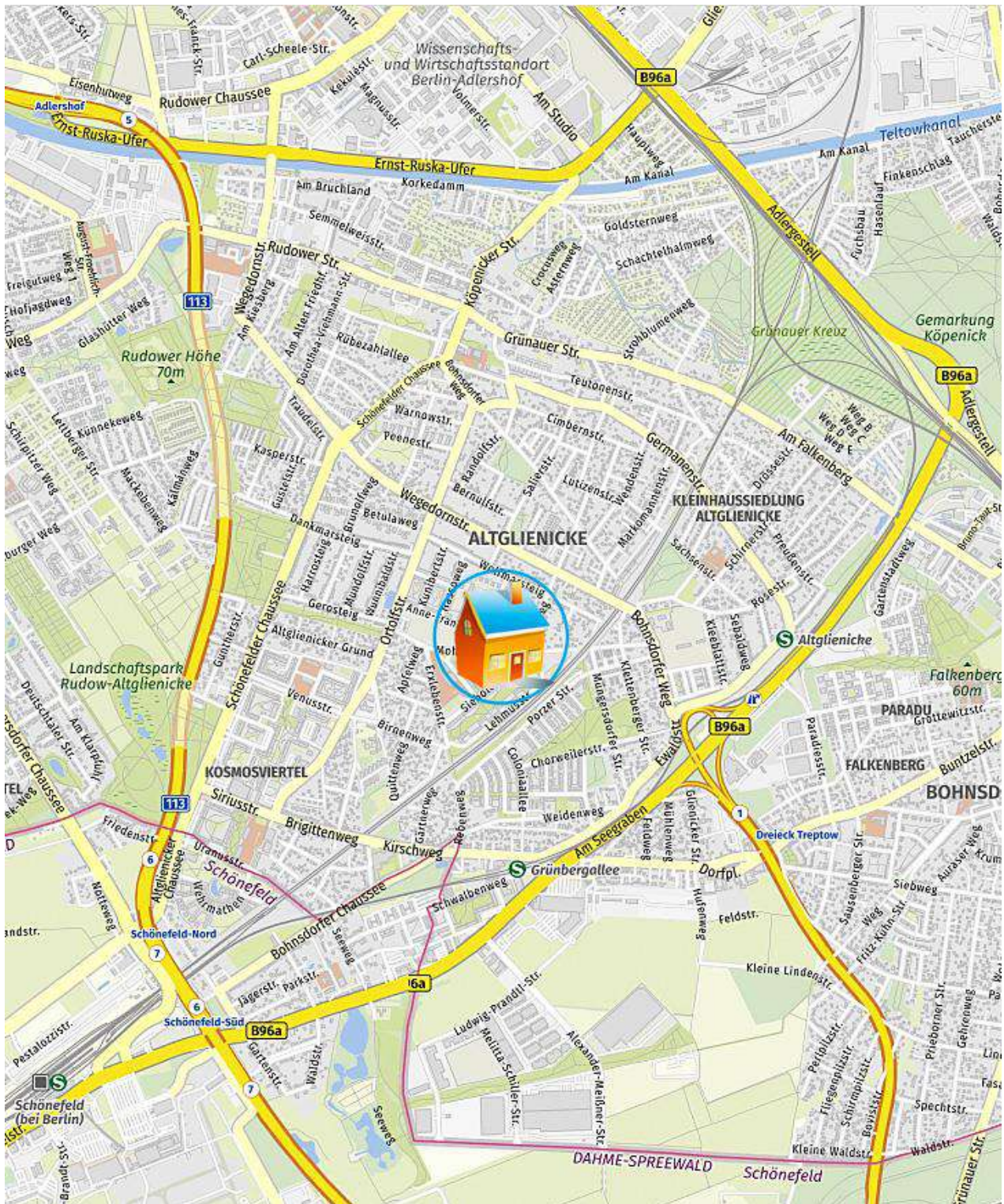


GRUNDRISSE





LAGEPLAN



Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030												
Population (millions)	11.5	11.6	11.7	11.8	11.9	12.0	12.1	12.2	12.3	12.4	12.5	12.6	12.7	12.8	12.9	13.0	13.1	13.2	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.9	14.0	14.1	14.2	14.3	14.4	14.5	14.6	14.7	14.8	14.9	15.0	15.1	15.2	15.3	15.4	15.5	15.6	15.7	15.8	15.9	16.0							
GDP (trillion USD)	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0							
Life expectancy (years)	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120				
Urban population (%)	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	80	82	84	86	88	90	92	94	96	98	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
Renewable energy (%)	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	80	82	84	86	88	90	92	94	96	98	100	100	100	100	100	100	100	100
CO2 emissions (Gt)	15.0	15.5	16.0	16.5	17.0	17.5	18.0	18.5	19.0	19.5	20.0	20.5	21.0	21.5	22.0	22.5	23.0	23.5	24.0	24.5	25.0	25.5	26.0	26.5	27.0	27.5	28.0	28.5	29.0	29.5	30.0	30.5	31.0	31.5	32.0	32.5	33.0	33.5	34.0	34.5	35.0	35.5	36.0	36.5	37.0	37.5	38.0	38.5	39.0	39.5	40.0		