

Berlin / Kladow – Kladow

# Charmanter Bungalow zwischen Wald und Groß Glienicker See

Objektnummer: 24087025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087025
Wohnfläche	ca. 145,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	237.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2030	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Die Immobilie

**Handelsblatt**

---

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

---

**2024**

---

**VON POLL IMMOBILIEN**

---

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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)

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Ein erster Eindruck

Das wunderschön gelegene, massiv erbaute Bungalow-Haus aus dem Jahr 1967 befindet sich auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer beliebten und ruhigen Lage, nahe am Groß Glienicker See und in der Nähe zum Sacrower See. Der Bungalow verfügt über eine Wohn- / Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen, mit leicht erhöhtem Erdgeschoss und im Untergeschoss zur individuellen Nutzung, zur Verfügung. Das Haus bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer, 1 Gäste-WC und den sehr hellen und großzügigen Wohn- / Essbereich. Eine Küche, ein Badezimmer und der einladende Flur mit Windfang runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Zudem gibt es eine geschützte großzügige Sonnenterrasse, die Ihnen einen gemütlichen Außenbereich für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Gasheizung wurde im Jahr 2007 installiert und die Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2000, die Außenrollläden sind teilweise elektrisch bedienbar. Die Parkettböden verleihen den Räumen eine warme und behagliche Atmosphäre. Hervorzuheben sind noch die drei Kaminzüge - es ließe sich hier also wunderbar ein Kamin installieren. Der Vollkeller aus Kalksandstein bietet Räume zur individuellen Nutzung: ob Hobby, Homeoffice oder Sporträume, hier ist vieles möglich - auch aufgrund des separaten Einganges. Eine Sauna mit Dusche ist bereits installiert und könnte Ihren Wellnessbereich perfekt ergänzen. Die Tiefgarage ermöglicht bequemes Parken im Haus und bietet Ihnen den direkten Zugang zum Wohnbereich. Die Immobilie punktet aufgrund ihrer besonderen Lage zwischen Wald und Groß Glienicker See. Außerdem mit ihrer Nähe zur Havel, dem Sacrower See, den Königswald und dem Golfplatz Gatow, was sowohl Naturliebhaber als auch Wassersportler begeistern wird. Insgesamt bietet dieser Bungalow eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die ein Haus in einer ruhigen und beliebten Wohngegend mit großem Potenzial suchen. Die Lage und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung machen das Haus zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die die Vorzüge des stadtnahen Landlebens schätzen. Gerne besichtigen wir mit Ihnen diese grüne Oase in Kladow - melden Sie sich bei uns, wir freuen uns auf Ihre Nachricht.



Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Ausstattung und Details

- Gasheizung von 2007
- Kunststofffenster von 2000
- Elektrische und manuelle Rollläden
- Parkettboden
- Dielenboden im großen Hobbyraum
- Sauna mit Dusche
- Drei Kaminzüge
- Vollkeller aus KSL
- Außenzugang zum Keller
- Tiefgarage

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Alles zum Standort

Eingebettet zwischen der Havel, dem Groß Glienicker See und dem Sacrower See liegt der Ort Kladow – mit einer vollständigen Infrastruktur und vielen Freizeitangeboten. Diese Lebensqualität finden Sie in Berlin so schnell nicht wieder. Für Wassersportler ist Kladow durch seinen eigenen Yachthafen und Segelverein ein Paradies, auch Tauchsport, Rudern, Yoga und viele andere Sportarten werden an den Ufern der Havel und der Seen angeboten. Für Golfer steht der bekannte Berliner Golf Club Gatow zur Verfügung. Den Sakrower See mit seinen herrlichen Badestellen erreichen Sie mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. Verschiedene Kindergärten und alle Schularten bis zum Gymnasium, Sportvereine, Reiterhöfe und andere Freizeitmöglichkeiten können von Ihren Kindern zum großen Teil mit dem Fahrrad erreicht werden. Im Dorfkern Kladow können Sie alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen, auch Ärzte und andere Dienstleistungen sind reichlich vorhanden. Über die Wilhelmstraße oder die Gatower Straße erreichen Sie schnell die Heerstraße und sind in ca. 25 Minuten in der City. Die stündlich pendelnde BVG-Fähre bringt Sie nach Wannsee, Sie können aber auch mit dem Bus nach Berlin oder Potsdam fahren, die Haltestation ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 237.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin – 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)