

Berlin – Kladow

Sehr gepflegtes Sonnenhaus mit herrlichem Garten!

Property ID: 25087007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 718 m²

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

At a glance

Property ID	25087007
Living Space	ca. 213 m ²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1976
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	730.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 60 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	28.03.2033	Final energy consumption	91.10 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

The property



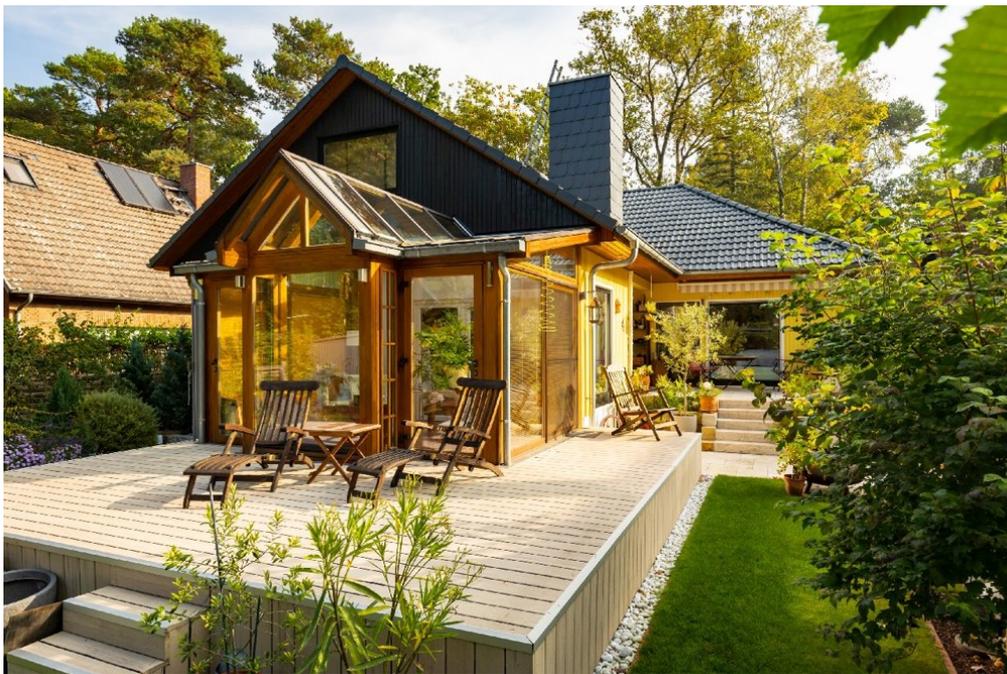
Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

The property



Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

The property

Handelsblatt

**TOP
Kunden-
Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.06.2024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

A first impression

Das in den letzten 12 Jahren aufwendig sanierte Einfamilienhaus befindet sich in wunderschöner Lage in Kladow. Sonnig gelegen auf einem sehr gepflegten Grundstück von 718 m² steht das Haus in perfekter Süd-Westausrichtung mit einer Wohnfläche von ca. 213 m², die sich auf das Erdgeschoss und Untergeschoss verteilen. Die gelbe Holzfassade in Verbindung mit den weißen Fenstern und dem 2015 erneuertem, dunklen Dach geben diesem Haus einen modernen und gleichzeitig gemütlichen Charme. Ganz neu wurde eine hochwertige Photovoltaikanlage installiert, die in Verbindung mit einem 10 kWh Speicher moderne Stromerzeugung für Ihren Verbrauch bereit stellt. Das Haus empfängt Sie mit einem großzügigen Flur, der sich zum Wohnzimmer öffnet und Sie gleich beim ersten Blick durch die gesamte Länge des Hauses begeistert. Das Esszimmer mit der seitlich offenen Küche und das sich anschließende Wohnzimmer sind durch das Fachwerk harmonisch miteinander verbunden. Besonders gemütlich wird das Wohnzimmer durch den schönen Holzfußboden und die etwas abgesenkte Kaminecke. Von hier aus haben Sie Zugang in den hochwertigen Wintergarten - so können Sie zu jeder Jahreszeit die Natur und das Wetter genießen - im Sommer lockt das davor liegende Sonnendeck. Ein Schlafzimmer mit Austritt auf die seitliche Terrasse präsentiert sich hell und freundlich. Sehr modern gestaltet ist das im Jahre 2010 komplett erneuerte und erweiterte Badezimmer. Mit großformatigen Fliesen in Grautönen, einer Walk-In-Dusche, der formschönen Badewanne und dem Doppelwaschtisch überzeugt dieser Raum mit hochwertiger Ausstattung und optisch sehr angenehmer Gestaltung. Ein weiteres Zimmer macht das Angebot auf dieser Ebene komplett. Die untere Ebene hat eine ganz neue Grundrissgestaltung erfahren und ist damit ein voll nutzbares Geschoss mit sehr gut nutzbarem Raumangebot geworden. Hier stehen Ihnen drei helle Räume zur Verfügung, die zur Zeit als Büros und Kinoraum genutzt werden. Deckenhöhen bis zu 2,50 m, viele Fenster und die schönen Holzböden machen auch diese Etage besonders wohnlich. Weitere Abstellflächen und ein älteres Badezimmer, der Heizungsraum und eine Werkstatt stehen Ihnen auf dieser Ebene auch noch zur Verfügung. Beheizt wird das Haus über eine Niedertemperatur-Ölheizung. Der Öltank liegt unterirdisch außerhalb des Hauses. Durch die Sanierungsmaßnahmen wie Einblasdämmung im Dachgeschoss, Dämmung der Rollladenkästen und Dämmung fast aller Außenwände mit Calciterplatten wurde das Haus bestmöglich energetisch ertüchtigt. Der harmonisch angelegte Garten mit seiner liebevollen Bepflanzung und mehreren Terrassen gewährt Ihnen Freiraum und lässt Sie den Sommer entspannt genießen. Gerne besichtigen wir dieses schöne Haus mit Ihnen!

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

Details of amenities

- Großzügiger Wohn- Essbereich
- Modernes Badezimmer mit begehbare Dusche
- Beheizbarer, herrlicher Wintergarten (GEWE Selecta)
- Photovoltaikanlage 2025 mit 10 kWh Speicher
- Niedertemperatur- Ölheizung (7000 L Tank)
- Jalousien
- Dielen aus Birkenholz
- Kamin
- Elektrische Markise (2018)
- Neues Dach (2015)
- Gerätehaus
- Gewächshaus

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

All about the location

Dieses schöne Haus liegt eingebettet zwischen der Havel, dem Groß Glienicker See und dem Sacrower See. Dort liegt der Ort Kladow – mit einer vollständigen Infrastruktur und vielen Freizeitangeboten. Solch eine Lebensqualität finden Sie in Berlin so schnell nicht wieder. Für Wassersportler ist Kladow durch seinen eigenen Yachthafen 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. Verschiedene Kindergärten und alle Schularten bis zum Gymnasium, Sportvereine, Reiterhöfe und andere Freizeitmöglichkeiten können von Ihren Kindern zum großen Teil mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß 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 ganz klassisch mit dem Bus fahren.

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin - Spandau

E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com