

Berlin – Kladow

# Die Havel in Sichtweite - ruhig und zentral gelegen!

*Número de propiedad: 24087018*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124,74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 490 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## De un vistazo

Número de propiedad	24087018
Superficie habitable	ca. 124,74 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	475.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Espacio utilizable	ca. 24 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	106.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	19.02.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## La propiedad



Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Una primera impresión

Die traumhaft gelegene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1962 befindet sich auf einem ca. 490 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer absolut ruhigen und zentralen Wohngegend. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 3 Zimmer. Die Immobilie verfügt zudem über eine Terrasse, von der ein traumhafter Blick zur Havel genossen werden kann. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Einbauküche, bodentiefe Fenster im Wohnbereich, Fliesen, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet, sowie ein Gäste WC. Außerdem gehört eine Loggia zum Haus, die zum Entspannen und Genießen der schönen Umgebung einlädt. Die Gasheizung wurde 2005 erneuert und sorgt für angenehme Wärme in den Räumen. Das Haus ist Teil einer Grundstücksgemeinschaft mit einer weiteren Einheit - einem Anbau mit separatem Eingang, wie bei einem Doppelhaus. Die Teilung muss noch erfolgen. Zur Immobilie gehören außerdem ein Keller und eine große Garage, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Zentralheizung sorgt für behagliche Temperaturen in allen Räumen und garantiert eine energieeffiziente Wärmeversorgung. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und den idyllischen Blick auf die Havel aus. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Golfplatz sowie Möglichkeiten zum Segeln und anderen Wassersportarten. Auch diverse Ausflugsziele sind schnell zu erreichen, was das Wohnen in dieser Immobilie besonders attraktiv macht. Insgesamt überzeugt das Haus durch seine großzügige Raumaufteilung, die idyllische Lage und die gute Ausstattung. Ideal für Paare oder eine kleine Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit Blick ins Grüne sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus begeistern!

Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Bodentiefe Fenster in den Wohnbereichen
- Fliesen
- Bad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Gäste WC
- Loggia
- Terrasse mit Blick zur Havel
- Gasheizung von 2005
- Garage

Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Todo sobre la ubicación

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 5 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 2 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 106.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS

EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)