

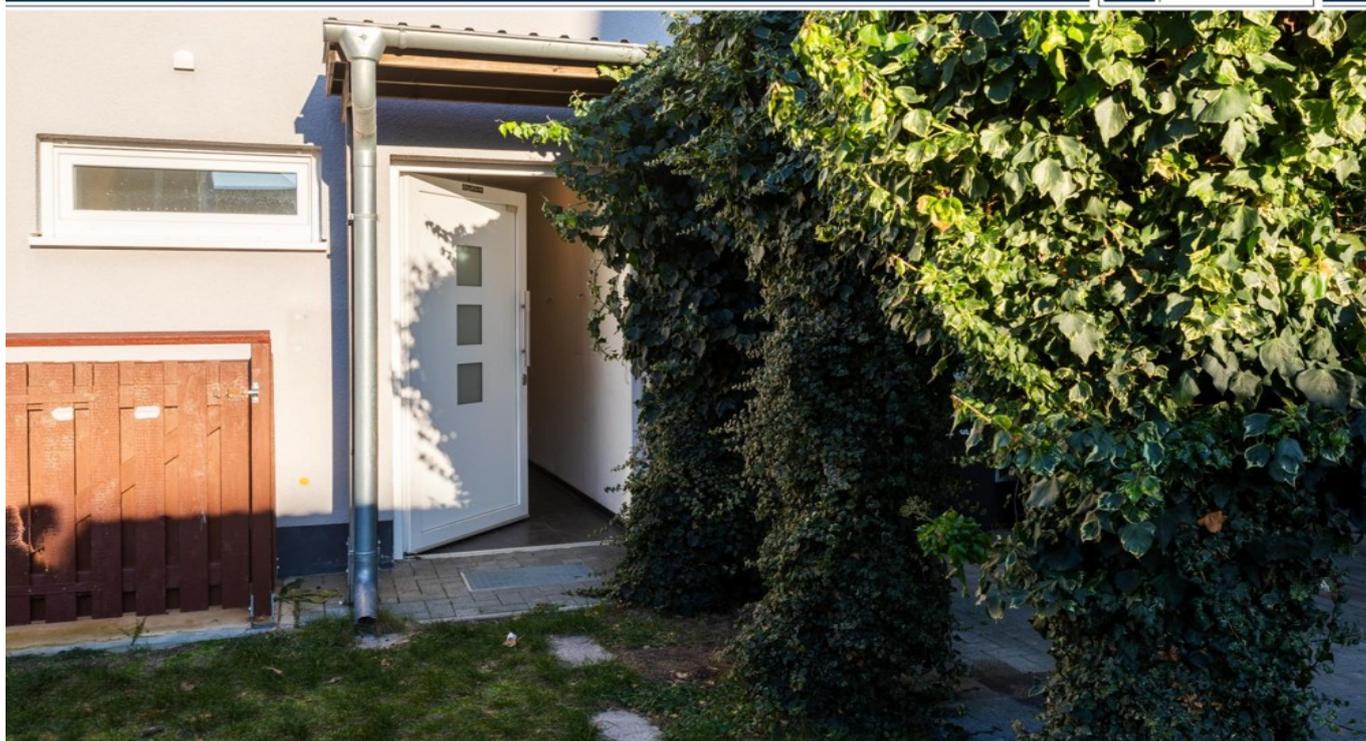
Berlin / Kladow – Kladow

## Attraktives Reihenmittelhaus mit Gestaltungspotenzial in hervorragender Lage!

CODE DU BIEN: 24087001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 130 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24087001
Surface habitable	ca. 86,83 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2012
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	460.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 41 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

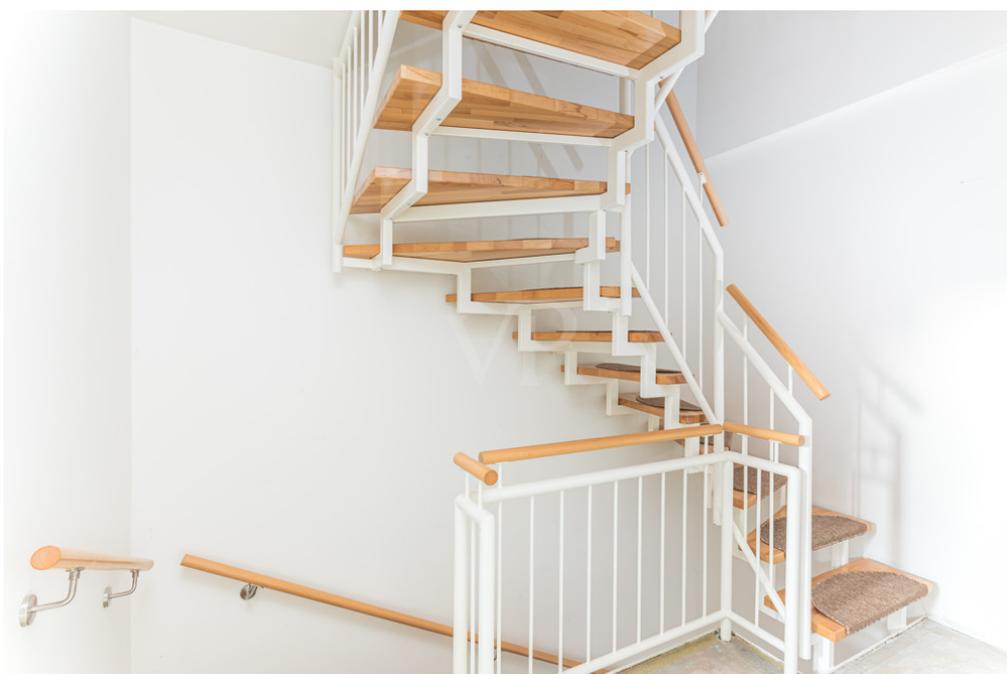
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	66.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Une première impression

Dieses ansprechende Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2012 sucht neue Bewohner. Solide gebaut und mit einer durchschnittlichen Ausstattung besticht diese Immobilie durch ihre hellen Räume, den kleinen Garten und die hervorragende Lage. Die Gesamtwohnfläche beträgt etwa 86 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Zimmer. Zusätzlich gibt es ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das über eine feste Treppe erreichbar ist und sich ideal als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Im Erdgeschoss werden Sie von einem kleinen Flur empfangen. Der helle Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und durch die großen Fensterfronten mit der sonnigen Terrasse verbunden. Ein kleiner Garten mit Rasenfläche und ein Schuppen für Gartenmöbel und Geräte stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2012 sucht neue Bewohner. Es ist solide gebaut und bietet eine durchschnittliche Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die hellen Räume, der kleine Garten und die ausgezeichnete Lage. Die Wohnfläche beträgt insgesamt etwa 86 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Zimmer. Ein zusätzliches ausbaufähiges Dachgeschoss, das über eine feste Treppe erreichbar ist, kann ideal als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein kleiner Flur. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist durch große Fensterfronten mit der sonnigen Terrasse verbunden. Ein kleiner Garten mit Rasenfläche und ein Schuppen für Gartenmöbel und Geräte stehen ebenfalls zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, wobei ein drittes Zimmer ohne großen Aufwand eingerichtet werden könnte. Das Badezimmer ist schlicht in Weiß gehalten und mit einer Dusche ausgestattet. Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die Potenzial und Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung suchen. Die renovierungsbedürftige Ausgangsbasis bietet die Chance, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Möglichkeiten dieser Immobilie selbst zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne weiter.

CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Détails des commodités

- Massiv gebaut im Jahre 2012
- Heller Wohnbereich mit großen Fensterfronten
- Manuelle Außenjalousien
- Ausbaufähiger Dachboden
- Gasheizung 2012
- Gartenhaus
- Carport

CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Tout sur l'emplacement

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 Sacrower See mit seinen herrlichen Badestellen erreichen Sie in 5 Minuten mit dem Fahrrad, der Groß Glienicker See ist fußläufig erreichbar. 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 Landeshauptstadt Potsdam erreichen Sie in 15 Minuten mit dem Auto - oder ganz entspannt mit dem Fahrrad an der Havel entlang. Die stündlich pendelnde BVG-Fähre bringt Sie vom Kladower Hafen nach Wannsee, Sie können aber auch mit dem Bus nach Berlin oder Potsdam fahren, die Haltestation ist in 2 Minuten zu Fuß zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 66.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)