

Berlin

Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Atrium und Kamin!

CODE DU BIEN: 25087004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 572 m²

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

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

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25087004
Surface habitable	ca. 148 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m ²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.11.2033	Consommation finale d'énergie	105.60 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

La propriété

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

Capital

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

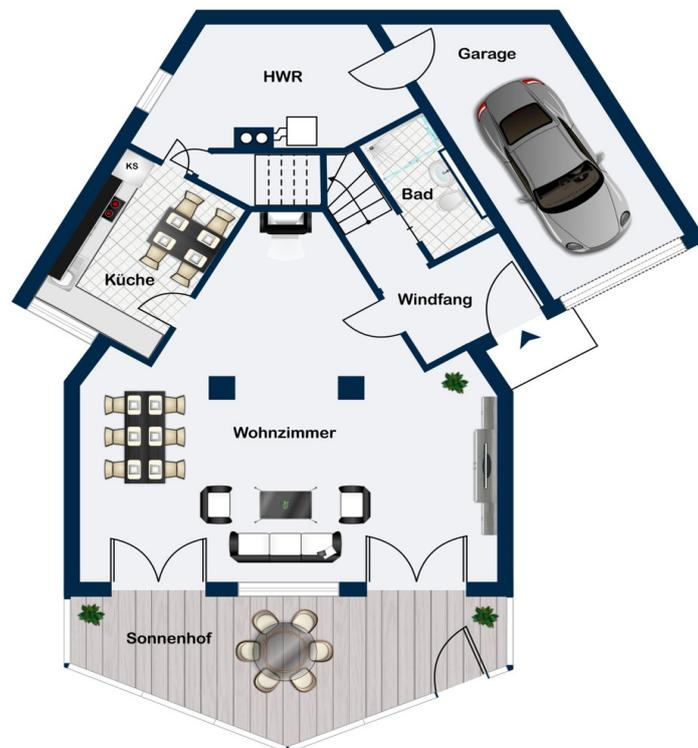
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Une première impression

Willkommen in diesem sensationellen Architektenhaus - hier finden Sie ein ganz außergewöhnliches Wohnambiente! Der besondere Lichteinfall, die großen Fensterfronten und der dachhohe Wintergarten machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Im Jahre 1988 wurde das Haus auf einem Grundstück von ca. 570 m² an einer der schönsten Straßen Kladows erbaut. Insgesamt ca. 148 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Wohn- Essbereich mit dem angrenzenden Wintergarten, zwei - drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern - insgesamt perfekt für die kleine Familie oder Paare mit hohem Wohnanspruch. Das Herzstück des Hauses ist das Atrium, welches für den wunderschönen Lichteinfall sorgt und Sie zum Wohnen im "Drinnen und Draußen" einlädt. Erleben Sie die Natur mit allen Sinnen und sitzen doch geschützt vor Regen, Schnee oder Sturm. Frühstücken Sie in der Morgensonne mit Blick in den schönen Garten - oder genießen Sie die Abendstimmung mit einem Gläschen Wein. Lichtdurchflutet präsentiert sich der großzügige Wohn- Essbereich, modern gestaltet und doch gemütlich mit einem Kamin und hohen Decken. Angrenzend liegt die voll ausgestattete Küche mit kleiner Essecke und Zugang zu den Hauswirtschaftsräumen. Sie haben hier viel Platz zum Kochen und Vorbereiten der Speisen und können dann Ihre Familie oder Gäste in den beeindruckenden Wohnräumen bewirten. Das Obergeschoss wartet mit drei weiteren, individuell geschnittenen Zimmern auf die als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei der Zimmer haben einen Balkon ins Atrium - Sie können hier also Ihren Kaffee trinken und den Blick in den Garten genießen oder von oben den von Ihnen schön geschmückten Wintergarten bestaunen. Der Garten des Hauses ist liebevoll angelegt und mit altem Baumbestand, Hecken und Beeten und einem kleinen Teich versehen. Die Lage des Hauses bietet Ruhe sowie eine gute Anbindung an umliegende Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gewährleisten einen komfortablen Alltag. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Natur- als auch Kulturinteressierte ansprechen. Im Sommer sind Sie in 5 Minuten am Ufer des Groß Glienicker Sees und können sich dort herrlich abkühlen und Ihre Bahnen schwimmen. Dieses Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für Käufer, die auf der Suche nach einem gepflegten und besonderem Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Détails des commodités

- Lichtdurchflutetes Architektenhaus von 1988
- Dachhohes Atrium (Wintergarten) mit fantastischen Gestaltungsmöglichkeiten
- Gemütlicher Kamin
- Viessmann Heizung von 2013
- Drei individuelle Zimmer im OG
- Zwei Balkone in den Wintergarten
- Hochwertiges Bad im OG von 2012
- Modernes Gäste WC mit bodengleicher Dusche im EG

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

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. In 5 Minuten sind Sie am Groß Glienicker See mit den herrlichen Badestellen - auch den Sakrower See 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 B2 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 4 Minuten zu Fuß zu erreichen. Den Fernbahnhof Spandau erreichen Sie bequem mit dem Bus, so können Sie entspannt das Auto zu Hause lassen.

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25087004 - 14089 Berlin

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com