

Berlin – Gatow

Charmante 30er Jahre Villa in beliebter Lage von Hohengatow

????????? ??????????: 24176041



www.von-poll.com

???? ??????: 940.000 EUR • ??????????: ca. 176 m² • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.047 m²

???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176041	????? ???????	940.000 EUR
????????????	ca. 176 m ²	??????	????????????
?????????	7	????????????	????????????
????? ?????????????	1937	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ??????	????? ?????????????	1985
		????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		???????	????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	464.30 kWh/m ² a
???????????????	12.07.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	

???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?? ?????????



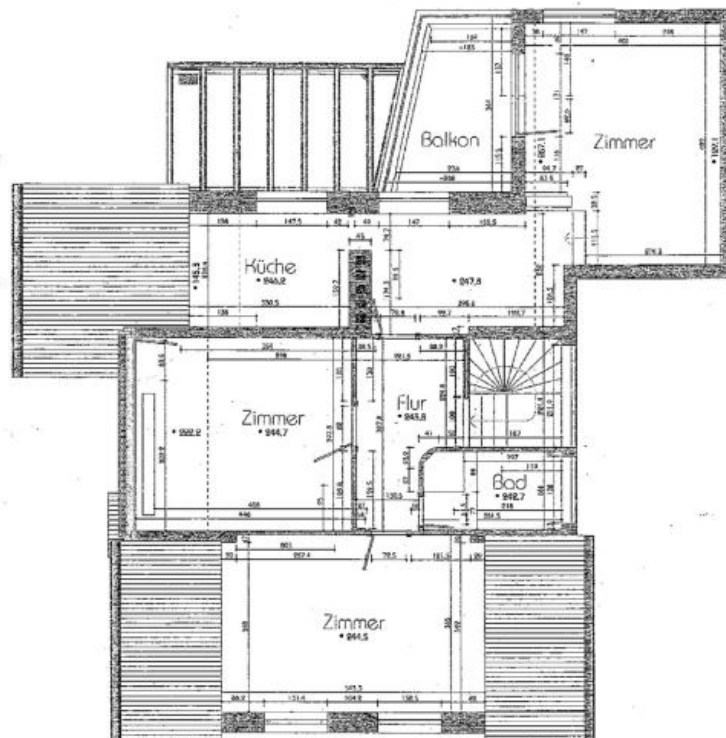
???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

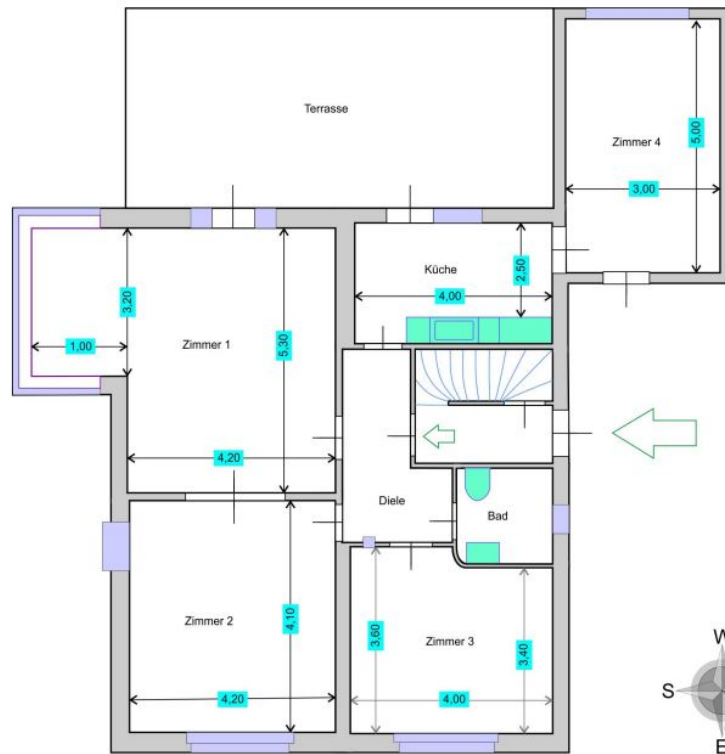
?? ?????????



???????? ?????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

??? ?????? ???????????

Das Haus wurde 1937 (laut Energieausweis) als Villa errichtet. Damals befand sich noch im Anbau neben dem Haus die Einfahrt zu einer Garage. Später wurde die Garage in ein Zimmer umgebaut und das Garagentor durch eine Tür ersetzt. In den 70-Jahren erfolgte der Umbau in ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten. Die obere Etage wurde erweitert, indem auf dem Anbau aufgestockt und über einen Teil der Terrasse ein Balkon gesetzt, außerdem im zweiten Zimmer die Dachschräge entfernt und ein Panoramafenster eingesetzt wurde. Der Dachboden wird über eine ausziehbare Leiter von der oberen Etage aus erreicht und bietet zusätzlichen Raum. Das Haus ist voll unterkellert. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die Ende der 80er Jahre erneuert wurde, später wurden Brenner und Steuerelektronik noch einmal ausgetauscht. Das Haus ist an die Kanalisation angeschlossen. Das Erdgeschoss bestand ursprünglich aus drei Zimmern, eines davon (Zimmer 1) mit einem Erker mit Fenstern nach Osten, Süden und Westen. Das Erkerzimmer ist mit dem Nachbarzimmer (Zimmer 2) über einen Durchgang mit einer, noch original erhaltenen, Glasschiebetür verbunden. Beide Räume verfügen noch über den alten Parkettboden. Zimmer 2 und 3 blicken zur Straße. Das Bad im Erdgeschoss ist frisch renoviert mit barrierefreier Dusche. Von Zimmer 1 und der Küche aus gelangt man auf eine große Terrasse und in den Garten. In der Küche befindet sich ein Durchgang in das ein paar Stufen tiefer liegende Zimmer 4 (Anbau). Das Obergeschoss bestand ursprünglich aus zwei Zimmern. Zusätzlich gab es noch die Küche und einen kleinen Essplatz. Durch eine spätere Erweiterung (Anbauaufstockung) gelangt man nun über zwei Stufen von Essplatz aus in ein drittes Zimmer und von dort auf einen Balkon. Küche, Essplatz und dieses Zimmer bieten einen Blick auf den Garten. Im zweiten Zimmer mit Blick nach Süden wurde die Dachschräge begradigt und ein Panoramafenster eingesetzt.

???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

????????????????? ??? ???? ?????

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein neuer Eigentümer sollte jedoch noch etwas Budget für die Sanierung einplanen.

??????? ????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

??? ??? ??? ????????????

Das Grundstück liegt in Hohengatow auf halbem Weg zwischen Gatow und Kladow, kurz vor dem Ende einer ruhigen Sackgasse. An deren Ende befindet sich ein Einkehrlokal und beginnt das Landschaftsschutzgebiet. Ein Fußweg führt von dort in etwa zwei Minuten zum Havelufer. In der Gegenrichtung führt von dort ein Weg über die Havelmaten-Felder ins benachbarte Gatow, ein weiterer Pfad führt zum Wald „Gatower Heide“ jenseits des Kladower Damms. Am Havelufer stößt der Fußweg auf den erst vor kurzem sanierten Haveluferweg (Fuß- und Radweg) und auf die Große Badewiese. Unmittelbar an der Einmündung des Fußwegs in den Uferweg befindet sich bereits eine kleine Badenische mit Blick auf den Grunewaldturm. Nach Norden endet der Haveluferweg in Gatow an privaten Ufergrundstücken, setzt sich aber nach ca. 1.7 km jenseits der Villa Lemm fort. Nach Süden führt er sehr malerisch direkt am Ufer durch die Natur, vorbei an Kleingärten und durch den Gutspark Kladow, zur Anlegestelle der BVG-Fähre, die von dort stündlich nach Wannsee mit dem dortigen S- und Regionalbahnhof übersetzt. gelangt man mit dem Auto außerhalb der Stoßzeiten in nur 20 Minuten zum Bahnhof Zoo. Zur Bushaltestelle Helleberge mit dem Schnellbus X 34 via S-Heerstraße und Ringbahnanschluss S-Messe Nord/ICC zum Zoo sowie dem Bus 134 zum Rathaus Spandau (S+U) mit Regional- und Fernbahnanschluss sind es knapp 5 Minuten Fußweg. Die Senatsverwaltung untersucht eine Verlängerung der U7 von Rathaus Spandau bis zur Heerstraße. Mit dem Rad ist Kladow/Fähre über den Haveluferweg schnell erreicht. Mit Ausnahme der Unterbrechung in Gatow kann man mit dem Rad die meiste Zeit direkt an der Havel auf reinem Radweg, oder auf kleinen Nebensträßchen bis zum Rathaus Spandau fahren. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Gatow und in Kladow. Segel- und Ruderclub, diverse Bootsanleger und ein Golfclub befinden sich ebenfalls in „greifbarer Nähe“.

???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 464.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24176041 - 14089 Berlin – Gatow

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 ????????? - City-West
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com