

Berlin – Kladow

Sehr gepflegtes Sonnenhaus mit herrlichem Garten!

????????? ??????????: 25087007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 730.000 EUR • ??????????: ca. 213 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 718 m²

???????? ??????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

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

???????? ??????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

?? ??? ??????

???????? ??????????	25087007	????? ???????	730.000 EUR
????????????	ca. 213 m ²	??????	????????????
????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1976	????? ?????????????	2025
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	????????????????????	ca. 60 m ²
		??????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ?????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

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

???? ???????????	????	????????????????	VERBRAUCH
??????????????	28.03.2033	????????????	
????????????????		???????	91.10 kWh/m ² a
???????? ???		????????????	
		????????????	
		???????????	C
		?????????????	
		???????????	
		???? ???? ?????????	1976
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ??????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

?? ?????????



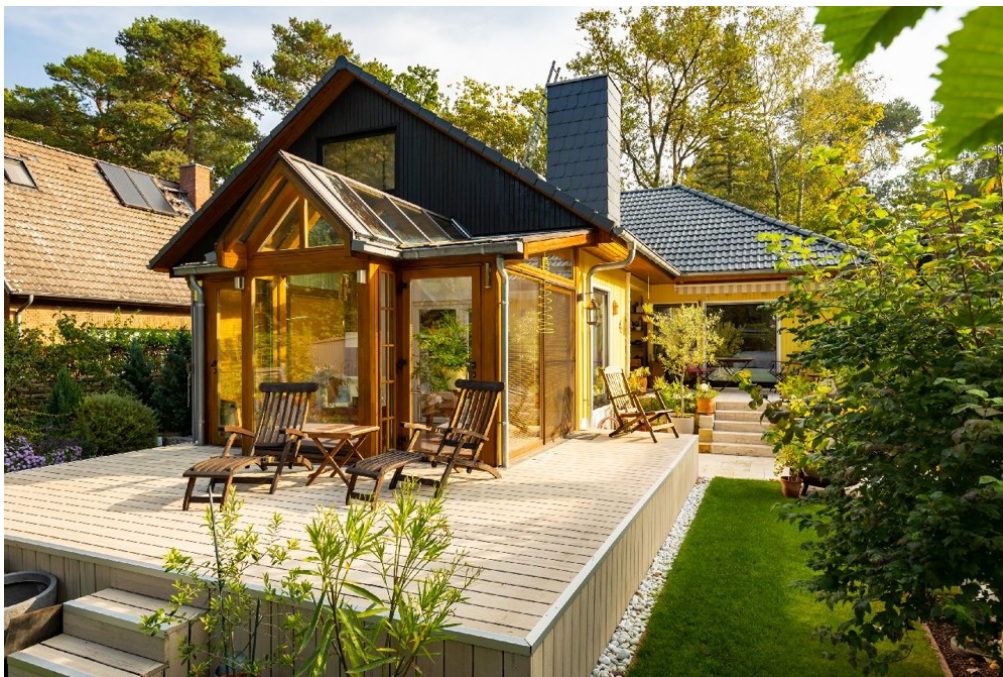
???????? ??????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

?? ?????????



??????? ???????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



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

???????? ??????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

?? ?????????

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

??????? ?????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

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

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!

??????? ?????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

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

- 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

??????? ????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

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

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.

??????? ?????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

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

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.

???????? ??????????: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

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

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

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 ?????????? - Spandau

E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com