

Berlin

# Charmantes Einfamilienhaus auf Zeit – Befristet auf 2 Jahre

????????? ??????????: 24087042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????????: 2.300 EUR • ??????????: ca. 123 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 739 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24087042 - 14089 Berlin

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

???????? ??????????: 24087042 - 14089 Berlin

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

????????? ??????????	24087042	????? ??????????	2.300 EUR
????????????	ca. 123 m <sup>2</sup>	????????????	170 EUR
?????????	4	?????????	
???????????? ???	3	??????	?????????????
?????????		?????????	?????????????????
?????????	2	?????????????	?????????
????? ?????????????	1989	????????????????????	ca. 64 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ?????????????	??????	
	?????? ?????????????	????????	?????????, ???????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24087042 - 14089 Berlin

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	15.03.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	134.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	????	??????????????	E
		????????????????	
		??????????????	
		???? ??????????????	1989
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24087042 - 14089 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24087042 - 14089 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 24087042 - 14089 Berlin

?? ????????



# 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

??????? ????????: 24087042 - 14089 Berlin

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

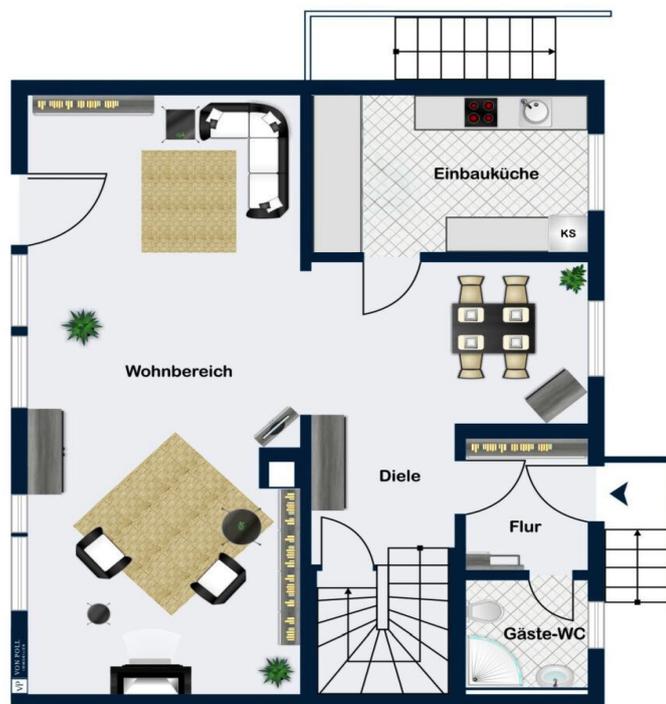


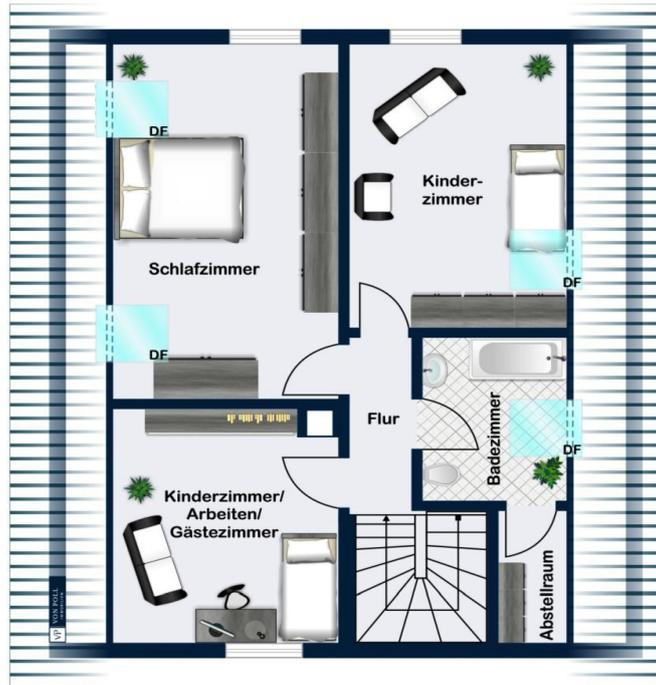
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

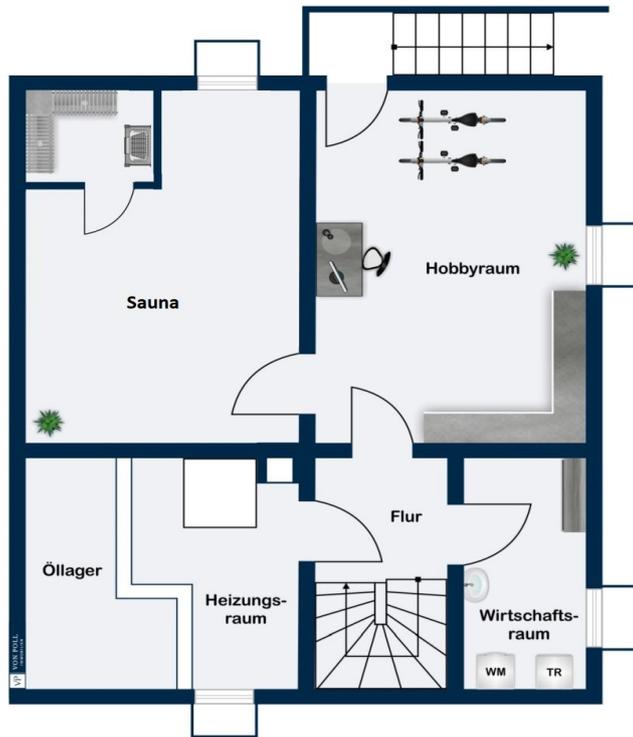
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ????????: 24087042 - 14089 Berlin

???????







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

??????? ???????: 24087042 - 14089 Berlin

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 739 m<sup>2</sup>. Das 1989 erbaute Objekt präsentiert sich in einem guten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Dieser bietet ausreichend Platz für gesellige Abende und verfügt über einen Kamin, der an kühlen Tagen für Behaglichkeit sorgt. Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet und ermöglicht ein komfortables Kocherlebnis. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sich ideal für eine Familie oder als Büroräume nutzen lassen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung: Eines ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, während das andere als Gäste-WC mit Dusche dient. Somit ist für ausreichend Komfort gesorgt, auch in einem Haushalt mit mehreren Personen. Ein besonderes Highlight ist die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die Zugang zu dem weitläufigen Garten bietet. Der Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und wird durch ein praktisches Gartenhäuschen ergänzt, das zusätzlichen Stauraum oder eine alternative Nutzung bietet. Außenjalousien an den Fenstern sorgen zudem für Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung. Eine Viessmann Ölheizung aus dem Jahr 2013 stellt die Wärmeversorgung des Hauses sicher. Für die Freizeitgestaltung steht den Bewohnern außerdem eine Sauna zur Verfügung, die für erholsame Stunden genutzt werden kann. Bitte beachten Sie, dass diese Immobilie auf zwei Jahre befristet vermietet wird. Die Kosten für Öl, Strom und Wasser sind nicht in der Miete enthalten und müssen vom Mieter selbstständig beantragt und übernommen werden. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus alle notwendigen Annehmlichkeiten für komfortables Wohnen. Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, moderner Ausstattung und der Möglichkeit zur Entspannung im eigenen Garten macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

??????? ???????: 24087042 - 14089 Berlin

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

- Viessmann Ölheizung von 2013
- Moderne Einbauküche
- Gartenhäuschen
- Außenjalousien
- Gäste WC mit Dusche
- Terrasse mit Südwest ausrichtung
- Kamin
- Sauna

??????? ???????: 24087042 - 14089 Berlin

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

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.

??????? ???????: 24087042 - 14089 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24087042 - 14089 Berlin

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

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

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 ?????????? - 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)