

Berlin / Kladow – Kladow

# Charmanter Bungalow zwischen Wald und Groß Glienicker See

VP azonosító: 24087025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 745.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145,64 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Áttekintés

VP azonosító	24087025
Hasznos lakótér	ca. 145,64 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	745.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2007
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 156 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna

VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	06.09.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	237.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Az ingatlan



VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Az els? benyomás

Das wunderschön gelegene, massiv erbaute Bungalow-Haus aus dem Jahr 1967 befindet sich auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer beliebten und ruhigen Lage, nahe am Groß Glienicker See und in der Nähe zum Sacrower See. Der Bungalow verfügt über eine Wohn- / Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen, mit leicht erhöhtem Erdgeschoss und im Untergeschoss zur individuellen Nutzung, zur Verfügung. Das Haus bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer, 1 Gäste-WC und den sehr hellen und großzügigen Wohn- / Essbereich. Eine Küche, ein Badezimmer und der einladende Flur mit Windfang runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Zudem gibt es eine geschützte großzügige Sonnenterrasse, die Ihnen einen gemütlichen Außenbereich für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Gasheizung wurde im Jahr 2007 installiert und die Kunststoffenster stammen aus dem Jahr 2000, die Außenrollläden sind teilweise elektrisch bedienbar. Die Parkettböden verleihen den Räumen eine warme und behagliche Atmosphäre. Hervorzuheben sind noch die drei Kaminzüge - es ließe sich hier also wunderbar ein Kamin installieren. Der Vollkeller aus Kalksandstein bietet Räume zur individuellen Nutzung: ob Hobby, Homeoffice oder Sporträume, hier ist vieles möglich - auch aufgrund des separaten Einganges. Eine Sauna mit Dusche ist bereits installiert und könnte Ihren Wellnessbereich perfekt ergänzen. Die Tiefgarage ermöglicht bequemes Parken im Haus und bietet Ihnen den direkten Zugang zum Wohnbereich. Die Immobilie punktet aufgrund ihrer besonderen Lage zwischen Wald und Groß Glienicker See. Außerdem mit ihrer Nähe zur Havel, dem Sacrower See, den Königswald und dem Golfplatz Gatow, was sowohl Naturliebhaber als auch Wassersportler begeistern wird. Insgesamt bietet dieser Bungalow eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die ein Haus in einer ruhigen und beliebten Wohngegend mit großem Potenzial suchen. Die Lage und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung machen das Haus zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die die Vorzüge des stadtnahen Landlebens schätzen. Gerne besichtigen wir mit Ihnen diese grüne Oase in Kladow - melden Sie sich bei uns, wir freuen uns auf Ihre Nachricht.



VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Részletes felszereltség

- Gasheizung von 2007
- Kunststofffenster von 2000
- Elektrische und manuelle Rollläden
- Parkettboden
- Dielenboden im großen Hobbyraum
- Sauna mit Dusche
- Drei Kaminzüge
- Vollkeller aus KSL
- Außenzugang zum Keller
- Tiefgarage

**VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow**

## Minden a helyszínr?!

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 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 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 wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 237.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

VP azonosító: 24087025 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)