

Berlin / Kladow – Kladow

# Bungalow im Bauhausstil mit viel Potential in bester Lage zwischen Wald und Seen!

VP azonosító: 24087025-026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145,64 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.645 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24087025-026 - 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: 24087025-026 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Áttekintés

VP azonosító	24087025-026
Hasznos lakótér	ca. 145,64 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	1.295.000 EUR
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: 24087025-026 - 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
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 24087025-026 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Az ingatlan



VP azonosító: 24087025-026 - 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: 24087025-026 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Az ingatlan

**Handelsblatt**

---

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

---

**2024**

---

**VON POLL IMMOBILIEN**

---

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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: 24087025-026 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Az els? benyomás

Diese Immobilie liegt in in einer der besten Lagen Kladows und bietet zahlreiche Möglichkeiten für kreative Käufer, die den Charme eines erweiterungsfähigen Bungalows für sich entdecken möchten. Mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> stellt das Haus in seiner jetzigen Form bereits ein solides Fundament dar. Der voll unterkellerte Bungalow, erbaut im Jahr 1967 und zuletzt 2007 modernisiert, befindet sich auf einem sehr großzügigen Grundstück von ca. 1.645 m<sup>2</sup>, welches aus zwei Flurstücken besteht. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, das zweite Flurstück als separates Baugrundstück für ein weiteres Haus zu nutzen, sei es für die Familie oder als langfristige Investition. Zudem ist im bestehenden Gebäude auch ein weiteres Geschoss oder eine Vergrößerung der Grundfläche denkbar, um zusätzlichen Raum für großzügiges Wohnen zu schaffen. Der große Garten bietet Kindern ausreichend Platz zum Spielen und lässt Gartenliebhabern viel Freiraum zur individuellen Gestaltung. Insgesamt bietet diese Immobilie potenziellen Käufern die Gelegenheit, ein Objekt mit solidem Grundgerüst nach ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Die Lage sowie die Größe des Grundstücks und die gegebenen Möglichkeiten für Erweiterungen und Neubau machen dieses Angebot besonders attraktiv. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus mit Potenzial zu Ihrem Zuhause zu machen.



VP azonosító: 24087025-026 - 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
- Zweites Flurstück als zusätzlicher Bauplatz

VP azonosító: 24087025-026 - 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: 24087025-026 - 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: 24087025-026 - 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)