

Berlin – Kladow

# Herrliche Wohnung mit schönem Garten - Die Havel in Sichtweite!

**CODICE OGGETTO: 24087020W**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 396.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,43 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 195 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24087020W
Superficie netta	ca. 64,43 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2005

Prezzo d'acquisto	396.500 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 9 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	106.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.02.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP

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)

**CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow**

## Una prima impressione

Die gepflegte Immobilie in Alt-Kladow, mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 195 m<sup>2</sup>, bietet genügend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Das Objekt, ein moderner Anbau mit Garten aus dem Jahr 2005, besticht durch die beliebte Splitlevelbauweise und die Havellage. Dieser Anbau ist Teil einer Grundstücksgemeinschaft mit einer weiteren Einheit und separatem Eingang, wie bei einem Doppelhaus. Die Teilung muss noch erfolgen. Beim Betreten der Immobilie fällt sofort die offene Gestaltung auf, die ein modernes Wohngefühl vermittelt. Die Einbauküche ist im Preis inbegriffen und bietet alle notwendigen Geräte für die Zubereitung von köstlichen Mahlzeiten. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick auf den liebevoll angelegten Garten frei. Die Immobilie verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet sowie ein Gäste-WC. Der Balkon bietet einen tollen Ausblick auf die Havel und lädt zum Entspannen ein. Der Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für alle notwendigen Utensilien. Die Gasheizung aus dem Jahr 2005 sorgt für eine angenehme Wärme im gesamten Haus. Parkettböden und Fliesen runden das hochwertige Erscheinungsbild ab. Rollläden an den Fenstern sorgen für Privatsphäre und einen erholsamen Schlaf. Die Lage des Hauses ist ideal für Naturliebhaber und Wassersportbegeisterte, da die Promenade und die Havel fußläufig erreichbar sind. Zudem besteht die Möglichkeit einer ideellen Teilung nach WEG. Weiterhin ist noch zu erwähnen, dass der zweite Teil dieses Zweifamilienhaus mit zu erwerben ist. Das Zweifamilienhaus hat insgesamt 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 Küchen, 2 Gäste-WCs, ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Grundstücksfläche von ca. 794 m<sup>2</sup> und ist für einen Preis in Höhe von 795.000 € zu erwerben. Eine weitere Option ist der separate Erwerb des "Bungalows" dieses Zweifamilienhauses. Der Bungalow hat 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Küche, 1 Gäste WC, ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Grundstücksfläche von ca. 490 m<sup>2</sup> und ist für einen Preis in Höhe von 475.000 € zu erwerben. Insgesamt bietet diese Immobilie alle Annehmlichkeiten für ein modernes und komfortables Wohnen in einer der beliebtesten Gegenden von Alt-Kladow. Die gehobene Ausstattungsqualität, die ideale Raumaufteilung und die zentrale, dennoch ruhige Lage machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Käufer.

**CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Rollläden
- Parkettfußboden, Fliesen
- Bäder mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Gäste WC
- Balkon mit tollem Ausblick zur Havel
- Gasheizung von 2005
- Abstellraum

**CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 106.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS**

**EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlino - 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)