

Berlin – Kladow

# Sehr gepflegtes Sonnenhaus mit herrlichem Garten!

*Número da propriedade: 25087007*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 730.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 718 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25087007                                | Preço de compra             | 730.000 EUR   |
| Área                   | ca. 213 m <sup>2</sup>                  | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Quartos                | 6                                       | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 4                                       | Modernização / Reciclagem   | 2025  |
| Casas de banho         | 2                                       | Área útil                   | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| Ano de construção      | 1976                                    | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida                        |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |                             |   |

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## Dados energéticos

|                                   |            |  |                                   |
|-----------------------------------|------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 28.03.2033 | Consumo final de energia                                 | 91.10 kWh/m <sup>2</sup> a        |
|                                   |            | Classificação energética                                 | C                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1976                              |

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## O imóvel



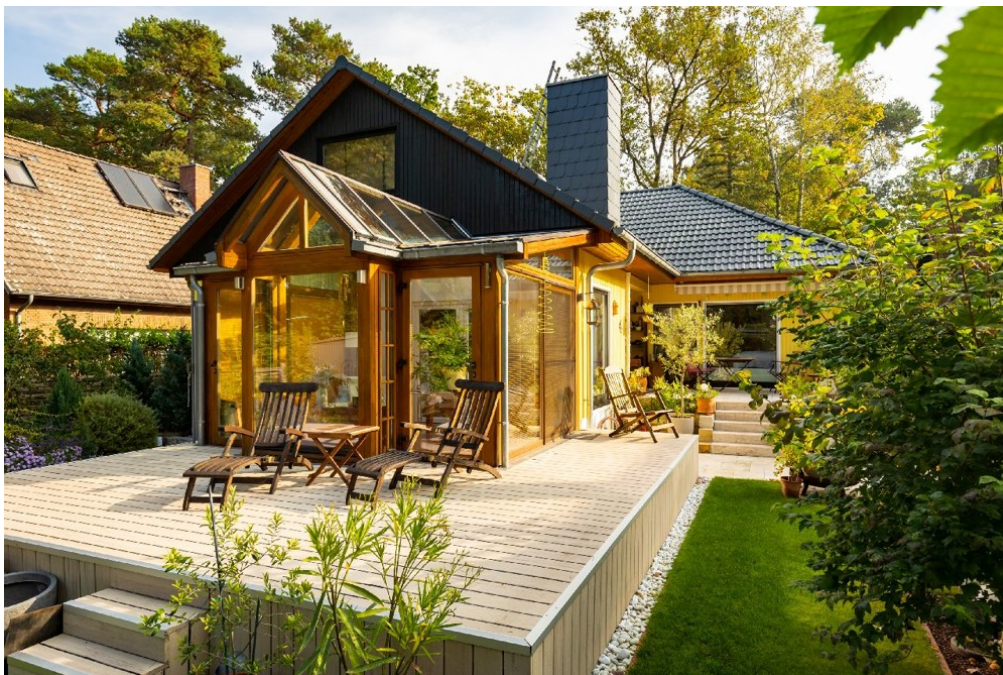
Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## O imóvel



Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## O imóvel

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



Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> steht das Haus in perfekter Süd-Westausrichtung mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup>, 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!

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25087007 - 14089 Berlin – Kladow

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)