

Berlin / Kladow – Kladow

## Attraktives Reihemittelhaus mit Gestaltungspotenzial in hervorragender Lage!

Número da propriedade: 24087001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PREÇO DE COMPRA: 460.000 EUR • ÁREA: ca. 86,83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 130 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – 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: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Numa vista geral

Número da propriedade	24087001	Preço de compra	460.000 EUR
Área	ca. 86,83 m <sup>2</sup>	Natureza	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 41 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	2012		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	66.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.01.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## O imóvel



Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## O imóvel

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: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Uma primeira impressão

Dieses ansprechende Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2012 sucht neue Bewohner. Solide gebaut und mit einer durchschnittlichen Ausstattung besticht diese Immobilie durch ihre hellen Räume, den kleinen Garten und die hervorragende Lage. Die Gesamtwohnfläche beträgt etwa 86 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Zimmer. Zusätzlich gibt es ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das über eine feste Treppe erreichbar ist und sich ideal als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Im Erdgeschoss werden Sie von einem kleinen Flur empfangen. Der helle Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und durch die großen Fensterfronten mit der sonnigen Terrasse verbunden. Ein kleiner Garten mit Rasenfläche und ein Schuppen für Gartenmöbel und Geräte stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2012 sucht neue Bewohner. Es ist solide gebaut und bietet eine durchschnittliche Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die hellen Räume, der kleine Garten und die ausgezeichnete Lage. Die Wohnfläche beträgt insgesamt etwa 86 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Zimmer. Ein zusätzliches ausbaufähiges Dachgeschoss, das über eine feste Treppe erreichbar ist, kann ideal als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein kleiner Flur. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist durch große Fensterfronten mit der sonnigen Terrasse verbunden. Ein kleiner Garten mit Rasenfläche und ein Schuppen für Gartenmöbel und Geräte stehen ebenfalls zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, wobei ein drittes Zimmer ohne großen Aufwand eingerichtet werden könnte. Das Badezimmer ist schlicht in Weiß gehalten und mit einer Dusche ausgestattet. Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die Potenzial und Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung suchen. Die renovierungsbedürftige Ausgangsbasis bietet die Chance, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Möglichkeiten dieser Immobilie selbst zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne weiter.



Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Detalhes do equipamento

- Massiv gebaut im Jahre 2012
- Heller Wohnbereich mit großen Fensterfronten
- Manuelle Außenjalousien
- Ausbaufähiger Dachboden
- Gasheizung 2012
- Gartenhaus
- Carport

Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Tudo sobre a localização

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 Sacrower See mit seinen herrlichen Badestellen erreichen Sie in 5 Minuten mit dem Fahrrad, der Groß Glienicker See ist fußläufig erreichbar. 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 Landeshauptstadt Potsdam erreichen Sie in 15 Minuten mit dem Auto - oder ganz entspannt mit dem Fahrrad an der Havel entlang. Die stündlich pendelnde BVG-Fähre bringt Sie vom Kladower Hafen nach Wannsee, Sie können aber auch mit dem Bus nach Berlin oder Potsdam fahren, die Haltestation ist in 2 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 66.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número da propriedade: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Pessoa de contacto

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

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlim - 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)