

Berlin / Kladow – Kladow

# Charmantes Reihemittelhaus mit Ausbaupotenzial – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Objektnummer: 24087001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 130 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087001
Wohnfläche	ca. 86,83 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	66.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.01.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Die Immobilie

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)



Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Ein erster Eindruck

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. Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, wobei sich ohne großen Aufwand ein drittes Zimmer einrichten ließe. Das Badezimmer ist schlicht in Weiß gehalten und mit einer Dusche ausgestattet. Diese Immobilie eignet sich hervorragend 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. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne weiter.



Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24087001 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)