

Berlin – Kladow

# Die Havel in Sichtweite - ruhig und zentral gelegen!

Objektnummer: 24087018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 490 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

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

Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087018
Wohnfläche	ca. 124,74 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	106.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.02.2029	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – 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: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Ein erster Eindruck

Die traumhaft gelegene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1962 befindet sich auf einem ca. 490 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer absolut ruhigen und zentralen Wohngegend. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 3 Zimmer. Die Immobilie verfügt zudem über eine Terrasse, von der ein traumhafter Blick zur Havel genossen werden kann. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Einbauküche, bodentiefe Fenster im Wohnbereich, Fliesen, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet, sowie ein Gäste WC. Außerdem gehört eine Loggia zum Haus, die zum Entspannen und Genießen der schönen Umgebung einlädt. Die Gasheizung wurde 2005 erneuert und sorgt für angenehme Wärme in den Räumen. Das Haus ist Teil einer Grundstücksgemeinschaft mit einer weiteren Einheit - einem Anbau mit separatem Eingang, wie bei einem Doppelhaus. Die Teilung muss noch erfolgen. Zur Immobilie gehören außerdem ein Keller und eine große Garage, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Zentralheizung sorgt für behagliche Temperaturen in allen Räumen und garantiert eine energieeffiziente Wärmeversorgung. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und den idyllischen Blick auf die Havel aus. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Golfplatz sowie Möglichkeiten zum Segeln und anderen Wassersportarten. Auch diverse Ausflugsziele sind schnell zu erreichen, was das Wohnen in dieser Immobilie besonders attraktiv macht. Insgesamt überzeugt das Haus durch seine großzügige Raumaufteilung, die idyllische Lage und die gute Ausstattung. Ideal für Paare oder eine kleine Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit Blick ins Grüne sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus begeistern!

Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Bodentiefe Fenster in den Wohnbereichen
- Fliesen
- Bad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Gäste WC
- Loggia
- Terrasse mit Blick zur Havel
- Gasheizung von 2005
- Garage

**Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – 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 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.

Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – Kladow

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24087018 - 14089 Berlin – 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)