

Berlin – Kladow

Herrliche Wohnung mit schönem Garten - Die Havel in Sichtweite!

Property ID: 24087020W

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 396.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 64,43 m² • ROOMS: 2.5 • LAND AREA: 195 m²

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

At a glance

Property ID	24087020W
Living Space	ca. 64,43 m ²
Roof Type	Pitched roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2005

Purchase Price	396.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 9 m ²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	106.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.02.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

The property



Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

The property



Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

The property

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

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

A first impression

Die gepflegte Immobilie in Alt-Kladow, mit einer Wohnfläche von ca. 64 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 195 m², 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 m² Wohnfläche sowie eine Grundstücksfläche von ca. 794 m² 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 m² Wohnfläche sowie eine Grundstücksfläche von ca. 490 m² 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.

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

Details of amenities

- 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

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

All about the location

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.

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 106.10 kwh/(m²*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.

Property ID: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin - Spandau

E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com