

Berlin – Kladow

# Alt-Kladow - Absolut ruhig gelegen und doch zentral

????????? ??????????: 23087030

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

????? ??????: 795.000 EUR • ?????? ????: 794 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23087030 - 14089 Berlin – Kladow

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23087030 - 14089 Berlin – Kladow

?? ??? ??????

???????? ??????????	23087030	????? ???????	795.000 EUR
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????	????? ????????????????	?????????
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 23087030 - 14089 Berlin – Kladow

?? ?????????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

??????? ???????: 23087030 - 14089 Berlin – Kladow

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 794 m<sup>2</sup> in einer der attraktivsten Lagen von Kladow. Das Grundstück ist als Wohngrundstück deklariert und punktet mit seiner optimalen Ausrichtung und Größe für den Bau einer individuellen Wohnimmobilie. Das Grundstück befindet sich in einer begehrten Nachbarschaft mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage ist sehr ruhig und dennoch zentral, was den Bewohnern eine entspannte Wohnatmosphäre ermöglicht. Die angebotene Immobilie zeichnet sich durch ihre großzügige Grundstücksfläche aus, die ausreichend Platz für eine individuelle Bebauung bietet. Die genaue Bebauungsmöglichkeit richtet sich nach den örtlichen Bauvorschriften, was den Vorteil bietet, das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu planen und zu gestalten. Der vorhandene Altbestand kann teilweise genutzt werden, was das Bauvorhaben erleichtert und Kosten spart. Die Immobilie kann somit als Ausgangsbasis für einen Neubau dienen oder auch umgebaut und modernisiert werden. Hierbei kann der kreative Gestaltungsspielraum voll ausgeschöpft werden. Die angebotene Immobilie liegt inmitten einer familienfreundlichen Nachbarschaft und eignet sich daher ideal für junge Familien, die ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten. Die ruhige und dennoch zentrale Lage bietet dabei beste Voraussetzungen für eine harmonische und entspannte Wohnatmosphäre. Zusammenfassend bietet dieses Grundstück eine optimale Grundlage, um den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Mit einer Fläche von ca. 794 m<sup>2</sup>, einer attraktiven Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Angebot perfekt für alle, die auf der Suche nach ihrer eigenen Immobilie sind. Lassen Sie sich von der Potenzial dieses Grundstücks überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 23087030 - 14089 Berlin – Kladow

????????????????? ??? ??????????

- GRZ: 0,2
- GFZ: 0,3
- Geschossanzahl: 2
- Privat-/ Anwohnerstraße
- Ortsübliche Erschließung mit Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Strom

??????? ???????: 23087030 - 14089 Berlin – Kladow

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 23087030 - 14089 Berlin – Kladow

????? ??????????????

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.



???????? ??????????: 23087030 - 14089 Berlin – Kladow

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 ?????????? - 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)