

Berlin – Kladow

# Perfekt für zwei Generationen - eine Oase in Havelnähe!

**CODICE OGGETTO: 22087046**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 22087046               |
| Superficie netta    | ca. 189 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a una sola falda       |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo         |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1962                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 795.000 EUR   |
| Casa                   | Casa bifamiliare  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 33 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## Dati energetici

|   |               |                                 |                             |
|---|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico              | 106.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.02.2029    | Classe di efficienza energetica | D                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                 |                             |

CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## Una prima impressione

Das Grundstück befindet sich in der allerbesten Lage in Kladow, nahe am Wasser, in angenehmer Nachbarschaft und ist mit einem unterkellerten "Bungalow" aus dem Jahre 1962 und einem modernen Anbau von 2005 bebaut. Die Immobilie eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus, zur kompletten Selbstnutzung, zur teilweisen Vermietung oder auch als Kapitalanlage mit zwei vermietbaren Einheiten. Auf zwei Ebenen öffnet sich dieses Haus mit großen Fensterfronten über den Garten und lässt Ihren Blick in die Natur und zur Havel schweifen. Im Erdgeschoss befindet sich der große, helle Wohn- Essbereich und eine herrliche Terrasse mit Weitblick. Im anderen Teil des Erdgeschosses befindet sich noch ein Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie eine Küche mit Essbereich und der Zugang zur Loggia. Der einladende Eingangsbereich bietet Ihnen viel Platz für Ihre Garderobe und genügend Raum zum Empfangen Ihrer Gäste. Hier befindet sich auch das Gäste-WC und die Treppe zum Souterrain. Durch eine leichte Hanglage bietet Ihnen das Souterrain ein weiteres Büro- oder Gästezimmer mit Tageslicht sowie Zugang zur Terrasse und dem großen Garten! Auf dieser geschützt liegenden Terrasse finden Sie einen ungestörten Platz zum Genießen und Entspannen. Zwei weitere Räume stehen für die Technik und Hauswirtschaft zur Verfügung. Der schöne Anbau von 2005 verwöhnt Sie mit viel Licht und befindet sich in einem separaten Hausteil, welches in Split-Level-Bauweise im Jahre 2004/2005 errichtet worden ist. Der schöne und extravagante Anbau ist durchdacht aufgeteilt, zwei gut geschnittene Zimmer, offener Arbeitsbereich, eine Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, einen Sonnenbalkon und ein separater Gartenanteil. Empfangen werden Sie im Eingangsbereich mit Sichtachsen in zwei Ebenen, dadurch wirkt der Anbau modern und offen. Das Herzstück dieses Anbaus ist das helle Wohnzimmer, ausgestattet mit einem Parkettboden und herrlichem Sonnenbalkon mit Havelblick. Die freundliche Einbauküche der Marke Zanussi bietet Ihnen eine gute Kochgelegenheit für Sie und Ihre Gäste. Im Souterrain befindet sich das gemütliche Schlafzimmer mit Blick in den Garten sowie ein offener Arbeitsbereich für Homeoffice. Weiterhin ist auf dieser Etage noch ein modern ausgestattetes Wannen- und Duschbad. Der großzügige, sehr gepflegte Garten mit altem Baumbestand, der Nähe zur Havel und der Kladower Promenade, lässt die Herzen der Natur- und Wassersportliebhaber höherschlagen. Eine Garage und ein Stellplatz direkt davor runden das interessante Angebot ab. Weiterhin ist noch zu erwähnen, dass der "Bungalow" dieses Zweifamilienhauses auch separat zu erwerben ist. Der Bungalow hat 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Küche, 1 Gäste WC, ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Grundstücksfläche von ca. 490 m<sup>2</sup> und ist für einen Preis in Höhe von 475.000 € zu erwerben. Eine weitere Option ist der separate Erwerb des "Anbaus" dieses Zweifamilienhauses. Der Anbau hat 2 Zimmer, 1 Bad, 1 Küche, 1 Gäste WC, ca. 64 m<sup>2</sup>

Wohnfläche sowie eine Grundstücksfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und ist für einen Preis in Höhe von 396.500 € zu erwerben. Lassen Sie sich von diesem Haus bezaubern - gerne führen wir mit Ihnen eine Besichtigung durch!

**CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Einbauküchen
- Bodentiefe Fenster in den Wohnbereichen
- Teilweise Rollläden
- Parkettfußboden, Fliesen
- Bäder mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Zwei Gäste WC's
- Loggia
- Balkon mit tollem Ausblick zur Havel
- Zwei Terrassen
- Gasheizung von 2004/2005
- Garage

**CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 22087046 - 14089 Berlin – Kladow

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlino - 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)