

Berlin – Kladow

# Herrliche Wohnung mit schönem Garten - Die Havel in Sichtweite!

*Número da propriedade: 24087020W*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 396.500 EUR • ÁREA: ca. 64,43 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5 • ÁREA DO TERRENO: 195 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## Numa vista geral

Número da propriedade	24087020W
Área	ca. 64,43 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2005

Preço de compra	396.500 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 9 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	106.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.02.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## O imóvel



Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## O imóvel



Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## O imóvel

**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)

Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## Uma primeira impressão

Die gepflegte Immobilie in Alt-Kladow, mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 195 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Grundstücksfläche von ca. 794 m<sup>2</sup> 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 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. 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.



Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24087020W - 14089 Berlin – Kladow

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlim - 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)