Berlin – Kladow

Frühstück mit Blick auf die Havel - Sonne, Wasserzugang und Weitblick !

Objektnummer: 24087038

KAUFPREIS: 895.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 115 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 515 m²

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

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

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Auf einen Blick

Objektnummer	24087038
Wohnfläche	ca. 115 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Nutzfläche	ca. 66 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.09.2032

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	99.68 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Ein erster Eindruck

Diese sensationelle Doppelhaushälfte mit Blick auf die Havel vereint Leben am Wasser mit städtischer Nähe - ideal für Paare oder kleine Familien, die nach Lebensqualität in Wassernähe suchen. Hier können Sie das Leben genießen - mit Blick auf die Pfaueninsel frühstücken oder im Whirlpool den Tag ausklingen lassen. Das Herz der Wassersportler wird hier höher schlagen: wenn Sie mögen, können Sie den ganzen Tag mit Ihrem Boot auf den großen Wasserstraßen fahren und dann Ihr Boot an der Steganlage der Eigentümergemeinschaft wieder anlegen! Das gepflegte Haus bietet Ihnen viel Platz: Auf insgesamt vier Etagen verteilen sich drei Zimmer, zwei Bäder und ein gut nutzbarer Raum als Gäste- oder Arbeitszimmer im Untergeschoß. Zusätzlich ist der Spitzboden ausgebaut und bietet ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung - hier kann man einen Arbeitsbereich, eine Bibliothek oder ein Lesezimmer einrichten. Ein schöner Garten mit mehreren nach Süden ausgerichteten Terrassenflächen, ein großes gemeinschaftlich nutzbares Grundstück mit Zugang zur Havel und eine Garage machen dieses naturnahe Leben komplett. Das Erdgeschoss überzeugt durch den hellen Wohn- Essbereich mit den großen Fensterfronten, von welchem Sie auf die schöne Sonnenterrasse und das Wasser schauen. Von hier aus können Sie die Segelboote, die Frachtschiffe und die Hobbykapitäne beobachten - hier sitzen Sie in der ersten Reihe und sehen dem Wind, den Wellen und den sich spiegelnden Sonnenstrahlen auf dem Wasser zu! Ein gemütlicher Kamin wird in den kälteren Jahreszeiten für wohlige Wärme sorgen. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer und ein modernes Bad. Das große Hauptschlafzimmer mit hochwertigem Eichenparkett und Einbauschrank liegt auf der Wasserseite - sie können also schon beim Aufwachen den Wasserblick genießen. Ein großer Whirlpool lädt Sie zu entspannten Stunden ein - danach können Sie auf dem Balkon ein Gläschen Wein trinken und die Abendstimmung auf dem Wasser genießen. Über eine kleine Treppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden - hier können Sie Yoga machen, ein kleines Büro einrichten oder auch andere Nutzungskonzepte überlegen. Im Untergeschoss steht Ihnen neben dem Heizungskeller auch ein Vorratskeller und ein schöner Hobbyraum zur Verfügung. Dieser wurde in den letzten Jahren als großzügiges Gästezimmer genutzt. Ein großes Badezimmer mit Wanne steht Ihnen oder Ihren Gästen auf dieser Etage zur Verfügung. Das Haus wurde im Jahre 2007 umfänglich modernisiert und renoviert und hat im Jahre 2022 erneut verschiedene Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren. Die herrliche Südterrasse wurde 2017 erweitert, ganz neu gestaltet und mit modernen Fliesen versehen. Zu dem Haus gehört eine Werkstatt mit direktem Zugang zur eigenen Garage. Unter der großen Südterrasse befindet sich ein großzügiger Abstellbereich für das Kaminholz und alles was Sie im Garten benötigen. Über das große Gemeinschaftsgrundstück und den

Uferweg kommen Sie direkt an die Havel und können schwimmen, rudern oder mit SUP lospaddeln. Der Eigentümergemeinschaft steht ein Steg mit Liegeplätzen zur Verfügung. Gerne besichtigen wir mit Ihnen dieses schöne Haus in der einmaligen Lage zur Havel!

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Ausstattung und Details

- Hochwertiges Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Offene, voll ausgestattete Küche von 2007
- Modernes Badezimmer von 2007
- Fliesen von Villeroy & Boch
- Whirlpool mit Blick auf die Havel
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Zweites Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Balkon mit sensationellem Blick auf die Pfaueninsel
- Ölheizung mit neuem Brenner
- Fußbodenheizung
- Ausgebauter Spitzboden
- Herrliche Sonnenterrassen
- Wasserblick und Wasserzugang
- Bootsliegeplatz am Gemeinschaftssteg

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Alles zum Standort

Eine der schönsten Wohngegenden Berlins : 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. Das Havelufer liegt zu Ihren Füßen - den Sacrower 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: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 99.68 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin – Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com