

Berlin

Architektenhaus mit Charakter – stilvolles Wohnen in bester Lage von Kladow

CODE DU BIEN: 25087004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 572 m²

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25087004
Surface habitable	ca. 148 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	09.11.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



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

Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Une première impression

Willkommen in diesem besonderen Architektenhaus – ein Wohntraum mit individuellem Charakter!

Großzügige Fensterflächen, ein lichtdurchfluteter Wohnbereich und ein bis unter das Dach reichender Wintergarten verleihen diesem Zuhause eine unverwechselbare Atmosphäre. Hier wohnen Sie in einem Haus, das durch architektonische Raffinesse und ein offenes, modernes Raumgefühl überzeugt.

Das Einfamilienhaus wurde 1988 auf einem ca. 570 m² großen Grundstück in einer der attraktivsten Straßen Kladow's erbaut. Die rund 148 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten, zwei bis drei Schlafzimmer sowie zwei stilvolle Bäder – ideal für Paare oder kleine Familien mit gehobenen Ansprüchen an Komfort und Stil.

Ein besonderes Highlight ist das zentrale Atrium: Es sorgt mit seiner offenen Gestaltung für eindrucksvolle Lichtverhältnisse und verbindet das Innen mit dem Außen auf harmonische Weise. Genießen Sie Ihr Frühstück in der Morgensonne mit Blick ins Grüne oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein in der Abendstimmung entspannt ausklingen.

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt mit Großzügigkeit, klaren Linien und wohnlichen Akzenten wie dem Kamin und den hohen Decken. Die angrenzende, voll ausgestattete Küche bietet eine gemütliche Essecke und direkten Zugang zum praktischen Hauswirtschaftsbereich – perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei der Räume bieten zudem Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Atrium – ein wunderbarer Ort für eine Kaffeepause oder ruhige Momente mit Ausblick in den liebevoll gestalteten Garten.

Der Garten selbst ist ein kleines Idyll: gepflegte Beete, alter Baumbestand, dichte Hecken und ein kleiner Teich schaffen eine grüne Oase direkt vor Ihrer Tür.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Wohnqualität bei gleichzeitig hervorragender Anbindung: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ideal für Naturfreunde ebenso wie für Kulturliebhaber. Und das

Beste: Der Groß Glienicker See ist nur wenige Minuten entfernt – perfekt für eine erfrischende Auszeit im Sommer.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die ein hochwertiges, stilvolles Zuhause mit viel Charme suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieses außergewöhnlichen Hauses!

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Détails des commodités

- Lichtdurchflutetes Architektenhaus von 1988
- Dachhohes Atrium (Wintergarten) mit fantastischen Gestaltungsmöglichkeiten
- Gemütlicher Kamin
- Viessmann Heizung von 2013
- Drei individuelle Zimmer im OG
- Zwei Balkone in den Wintergarten
- Hochwertiges Bad im OG von 2012
- Modernes Gäste WC mit bodengleicher Dusche im EG

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Tout sur l'emplacement

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. In 5 Minuten sind Sie am Groß Glienicker See mit den herrlichen Badestellen - auch den Sakrower See erreichen Sie mit dem Fahrrad in wenigen 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 B2 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 4 Minuten zu Fuß zu erreichen. Den Fernbahnhof Spandau erreichen Sie bequem mit dem Bus, so können Sie entspannt das Auto zu Hause lassen.

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

CODE DU BIEN: 25087004 - 14089 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com