

Berlin – Kladow

## A+ - Erstbezug nach Sanierung - Photovoltaik, Pool und gehobene Ausstattung

???????? ?????: 25087001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ?????: 1.595.000 EUR • ??????: ca. 216,02 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ????? ??: 795 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

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

???????? ?????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ??? ??????

|                       |                           |                      |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????    | 25087001                  | ????? ???????        | 1.595.000 EUR                                                                         |
| ???????????           | ca. 216,02 m <sup>2</sup> | ??????               | ???????????                                                                           |
| ?????????             | 7                         | ???????????          | ???????????????                                                                       |
| ???????????           | 3                         | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????           | 1                         | ????? ?????????????? | 2024                                                                                  |
| ????? ??????????????  | 1971                      | ?????????            | ?????????                                                                             |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????               | ??????????????       | ca. 83 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                       |                           | ??????               | ????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????                         |

???????? ?????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

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

|                                               |                                    |                                                                        |               |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????????<br>??????????        | ?????????????????<br>??????????                                        | BEDARF        |
| ???? ???? ???????                             | ?????? ???????????<br>???? / ????? | ?????? ??????<br>??????????                                            | 29.40 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 12.02.2035                         | ?????????<br>????????????<br>?????????                                 | A+            |
| ???? ???? ???????                             | ?????? ???????????<br>???? / ????? | ???? ???? ??????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1971          |

??????? ???????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



???????? ??: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ???????



??????? ???????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



??????? ???????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



??????? ???????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



???????? ??: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????

# 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

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

??????? ?????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

## ??? ?????? ???????????

**\*\* Erstbezug nach umfangreicher Sanierung - Einzigartiges und energieeffizientes Architektenhaus mit SMART Home und gehobener Ausstattung \*\***

Dieses hochwertige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1971 von einem Architekten individuell für sich selber erbaut und in den Jahren 2024/25 umfassend modernisiert und saniert. Es befindet sich in einer ruhigen und schönsten Lage Kladows, unweit der Havel. Auf einer Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von 795 m<sup>2</sup> verbindet diese charaktervolle Immobilie modernes Wohnen mit großzügigen Raumkonzepten. Dank der zahlreichen Modernisierungen und energetischen Sanierungen in den letzten Jahren bietet das Architektenhaus gehobenen Wohnkomfort, kombiniert mit zeitgemäßer Energieeffizienz.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein neues Badezimmer. Ergänzend hierzu gehören eine Terrasse mit elektrisch gesteuerter Markise sowie ein großzügiger Außenbereich mit einem Swimmingpool (7,25 x 3,80 m), der 2020 neu gefliest wurde. Die Pooltechnik ist in der angrenzenden Garage untergebracht, die zusätzlich Abstellfläche bietet.

Bei der umfassenden energetischen Sanierung wurde unter anderem ein neues Dach mit langlebigen glasierten Ziegeln installiert, die Außenwände mit einer 12-cm-Dämmung versehen und neue Fenster im Ober- und Untergeschoss mit Dreifachverglasung eingebaut. Die Heizungsanlage wurde ebenfalls modernisiert und auf zwei leistungsstarke Wärmepumpen umgestellt. Zusätzlich erhielt das Haus teilweise eine neue Fußbodenheizung. Die Photovoltaikanlage (9 kWp) mit einem Speicher von 8 kWh wurde ebenfalls neu installiert und unterstützt die nachhaltige Energienutzung des Hauses.

Im Innenbereich wurden die Elektrik, Rohre und Leitungen erneuert. Die Innenwände, Decken sowie Fußböden wurden größtenteils modernisiert und hochwertig mit Parkett, Fliesen und Granit gestaltet. Im Zuge der Sanierung wurden auch das Badezimmer, die Dusche und die WC-Bereiche erneuert. Ein standesgemäßer Kamin im Wohnbereich sorgt für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit.

Das Haus überzeugt weiterhin durch besondere Extras: Ein SMART Home System, eine Sauna mit angrenzender Dusche und WC, ein optisch historischer Gewölbe-Weinkeller sowie ein großer Hobbyraum, der mit Anschlüssen für eine Küche ausgestattet ist, bieten viele Nutzungsmöglichkeiten. Außen gehören ein weiterer Kamin und ein Gartenwasserzähler zur Ausstattung.

Die großzügigen Fensterfronten und hohen Decken sorgen für ein helles und luftiges Wohnambiente. Der Vollkeller ist größtenteils beheizbar und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich. Der sehr gepflegte und teilweise neu angelegte Garten bietet viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten.

Das Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die Qualität und Komfort in Kombination mit einem modernen Energie- und Raumkonzept suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

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

- Architektenhaus
- Vollkeller (beheizbar - teilweise mit Fußbodenheizung)
- Hohe Decken
- Große Fensterfronten
- Neues Dach mit glasierten Ziegeln
- SMART Home (Photovoltaik, Fußbodenheizung, Videoüberwachung)
- DSL Router mit mehreren WLAN-Repeatern bereits installiert
- Photovoltaikanlage (9 kWp) mit Speicher (8 kWh)
- Außenwanddämmung (12 cm)
- 2 Wärmepumpen
- Teilweise neue Fußbodenheizung eingebaut
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung im OG und KG
- Elektrische Markise
- Neue Terrassenmöbel
- Elektrik, Rohre und Leitungen erneuert
- Bad, Dusche und WC's erneuert
- Innenwände, Decken sowie Fußböden größtenteils erneuert
- Sauna mit Dusche und angrenzendem WC
- Kaminzimmer mit schönem Kamin
- Parkett, Granit und Fliesen
- Gewölbe-Weinkeller
- In die Wand eingelassener Safe
- Großer Hobbyraum mit Anschlüsse für eine Küche
- Außenkamin
- Außenpool (7,25 x 3,80 m) in 2020 neu gefliest - beheizbar mit Solar und Wärmepumpe
- Pooltechnik in der Garage
- Garage mit Abstellfläche
- Gartenwasserzähler

??????? ???????: 25087001 - 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. In 5 Minuten sind Sie mit dem Fahrrad 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 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 4 Minuten zu Fuß zu erreichen.

??????? ???????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 29.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

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

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

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

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

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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