Berlin – Kladow

# Energieeffiziente Villa in sehr beliebter Lage!

***Objektnummer: OB112***

**KAUFPREIS:** 1.190.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 192 $m^2$ • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 615 $m^2$

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**


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

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | OB112 |
| Wohnfläche | ca. 192 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2011 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.190.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Nutzfläche | ca. 60 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS | Endenergie-verbrauch | 39.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 01.09.2031 | Energie-Effizienzklasse | A |

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Die Immobilie

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Die Immobilie

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Die Immobilie

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Die Immobilie

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Die Immobilie

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Die Immobilie

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Ein erster Eindruck

Sie lieben die Nähe zur Hauptstadt genauso wie die Idylle einer Landstadt in Seenähe? Wenn Sie hochwertig, elegant und auch energieeffizient wohnen möchten, dann sind Sie hier genau richtig: Genügend Platz für Familien auf hohem technischen Niveau mit elegantem Design und exklusiver Ausstattung - dieses Niedrigenergiehaus in Ständerbauweise mit moderner "Climatic-Wand-Technologie" ist genau das Richtige für anspruchsvolle Menschen die gerne in gepflegter Nachbarschaft wohnen und eine gute Infrastruktur schätzen. Kein Baustress, keine unkalkulierbaren Baukosten, hier ist alles neuwertig! Diese moderne und hochwertige Stadtvilla bietet auf zwei Vollgeschossen 6 Zimmer auf einer Gesamtwohnfläche von rund 192 m², dazu noch eine Dachterrasse und eine großzügige, L-förmige Terrasse. Über einen offen gehaltenen Flur mit angrenzendem Gäste-WC gelangen Sie in einen großzügigen Wohn- Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Die helle, hochwertige Einbauküche der Firma Störmer mit eleganten Glasfronten, Quarzarbeitsplatte und einer Top-Ausstattung mit Geräten von Küppersbusch geht fließend in den Essbereich über. Genießen Sie die moderne Atmosphäre in absoluter Ruhiglage - große Fensterfronten und Türen schaffen viel Raum und Licht für entspannte Stunden mit Ihrer Familie. Ein weiterer lichtdurchfluteter Raum könnte als Büro oder Lesezimmer genutzt werden. Eine Garderobe, ein sich direkt anschließendes Gäste-WC, der Hauswirtschaftsraum und ein zusätzlicher Lagerraum unter der Treppe runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Über die mittig gelegene, massive Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier finden Sie drei Schlafzimmer, davon ein Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Dachterrasse, sowie ein großzügiges, modern ausgestattetes Masterbad und ein Arbeitszimmer. Die eingebaute Sauna verspricht zusätzliche Lebensqualität! Auch hier verfügen die Zimmer über große - überwiegend bodentiefe - Fenster, die viel Licht ins Haus lassen und die Räumlichkeiten offen und freundlich wirken lassen. Alle Fenster sind mit Außenrollläden ausgestattet, das Haus wird über eine Fußbodenheizung erwärmt und Solarpanels unterstützen die Warmwasseraufbereitung. Die 2022 erneuerte Entkalkungsanlage erhöht die Wasserqualität. Eine große Holzterrasse nach Osten und nach Süden bietet Ihnen viel Platz zum Leben im Freien. Eine elektrische Markise, welche über die gesamte Länge der Terrasse reicht, spendet Ihnen an sonnigen Tagen viel Schatten. der modern gestaltete und pflegeleichte Garten ist mit einem Mähroboter und einem automatischen Bewässerungssystem ausgestattet. In der ca. 54 m² großen Doppelgarage mit elektrischem Tor können Sie neben Ihren Autos auch noch Fahrräder etc. abstellen. Bei weiterem Interesse melden Sie sich gerne bei uns - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Ausstattung und Details

- Große Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen
- Dreifach verglaste Fenster
- Außenrollläden im EG und OG
- Fußbodenheizung
- Hohe Energieeffizienz
- Kaminofen
- Großformatige Hochglanzfliesen
- Moderne, offene Küche mit Kochinsel
- Hochwertige Küchenausstattung von Küppersbusch
- Sauna
- Gasbrennwerttherme
- Warmwasseraufbereitung solarunterstützt
- Entkalkungsanlage
- Sehr gepflegte Außenanlagen
- Doppelgarage 54 m²
- Holzterrasse nach Osten und Süden
- Große Markise
- Bewässerungsanlage und Mähroboter

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Alles zum Standort

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 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. Verschiedene Kindergärten, Grundschule, Gymnasium, Sportvereine, Reiterhöfe und andere Freizeitmöglichkeiten können von Ihren Kindern zum großen Teil zu Fuß oder 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 ganz klassisch mit dem Bus fahren.

**Objektnummer: OB112 - 14089 Berlin – Kladow**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 39.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**Objektnummer: OB112 - 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