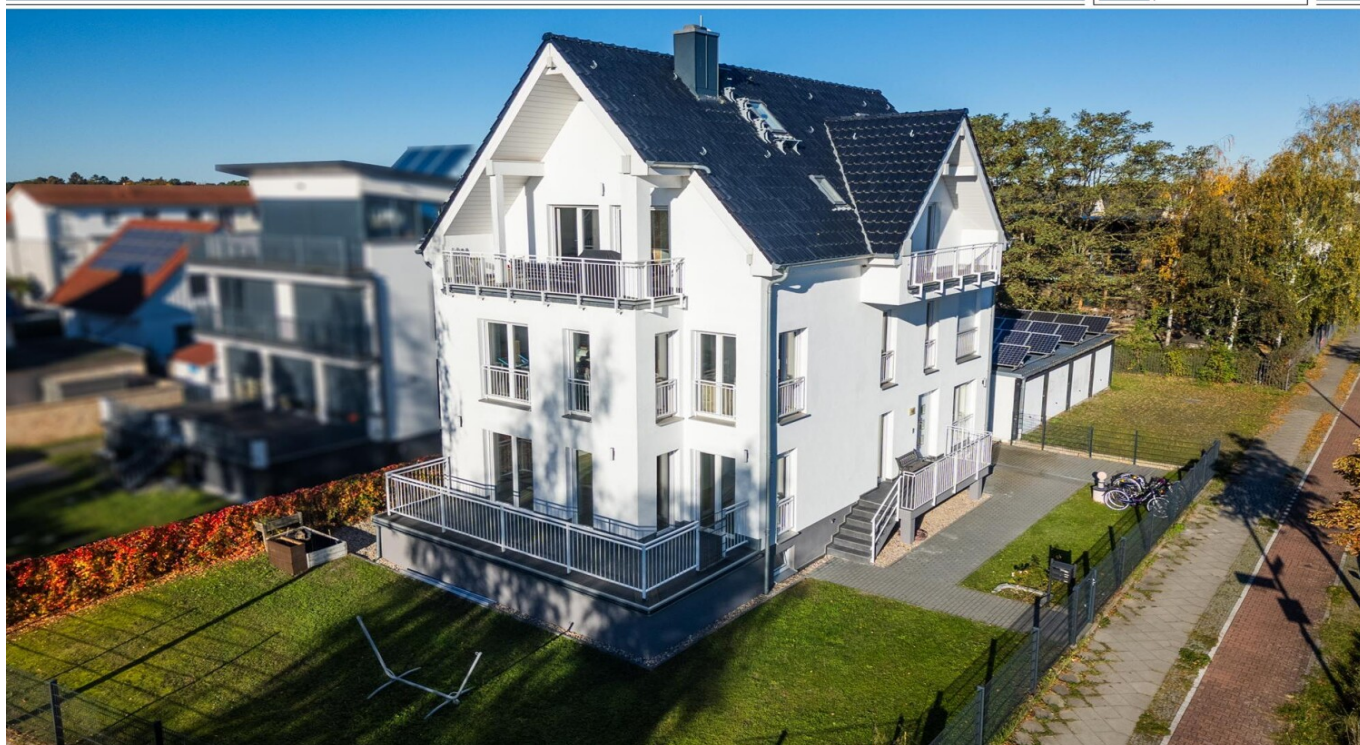


Berlin

# Mehrgenerationenhaus oder solide Kapitalanlage - drei schöne Wohnungen in moderner Villa!

Objektnummer: 25087022A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 458 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

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

Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25087022A                 |
| Wohnfläche   | ca. 277,78 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 2018                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 1.545.000 EUR                                                             |
| Haus               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche         | ca. 86 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche | ca. 319 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung        | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 39.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.11.2026     | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2016          |

Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Die Immobilie



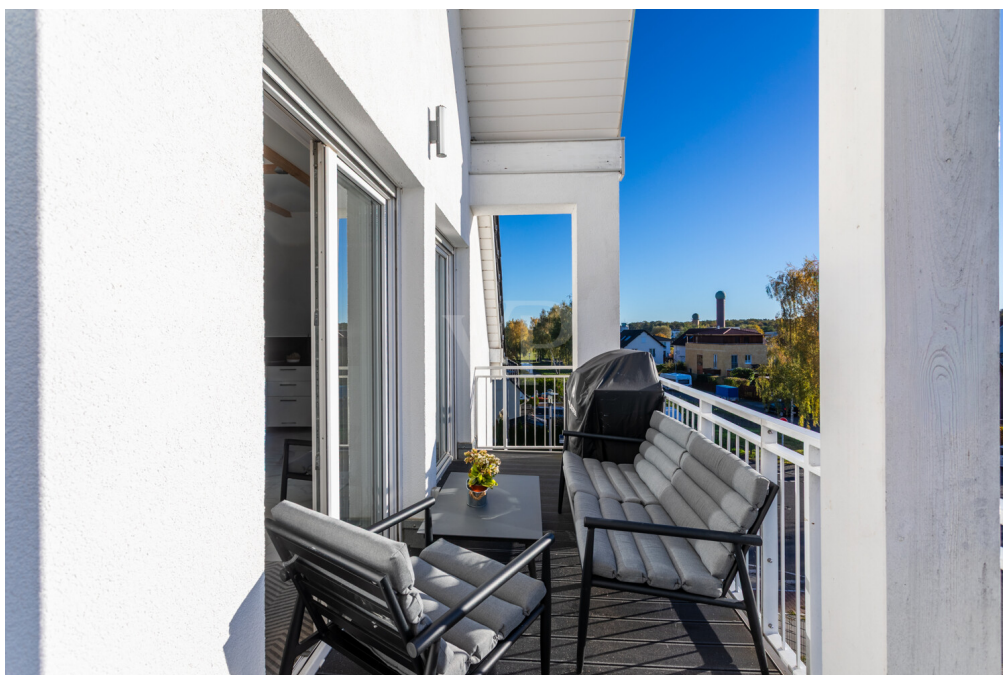
Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Die Immobilie

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

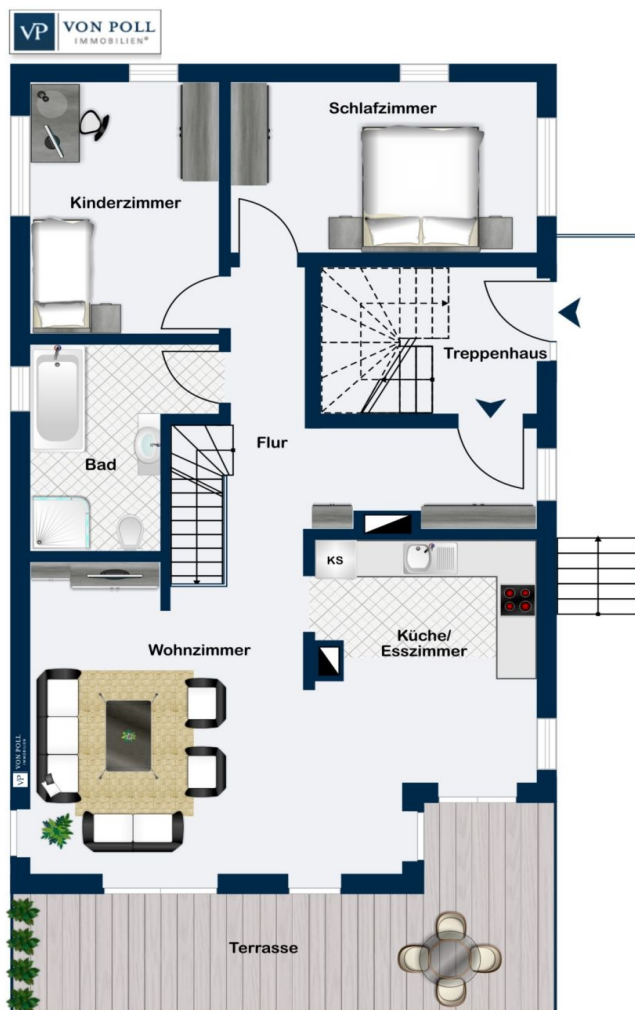
**0800 – 333 33 09**

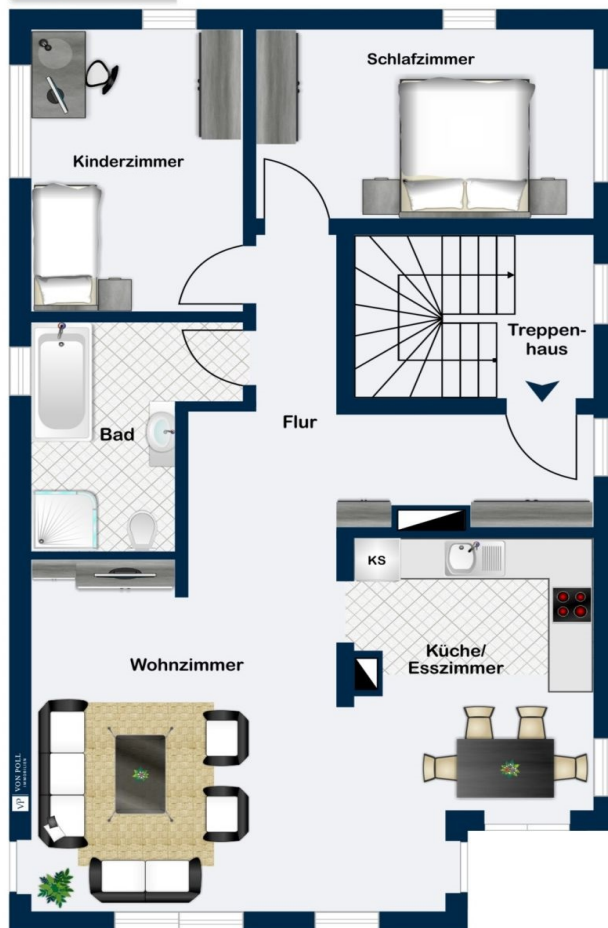
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

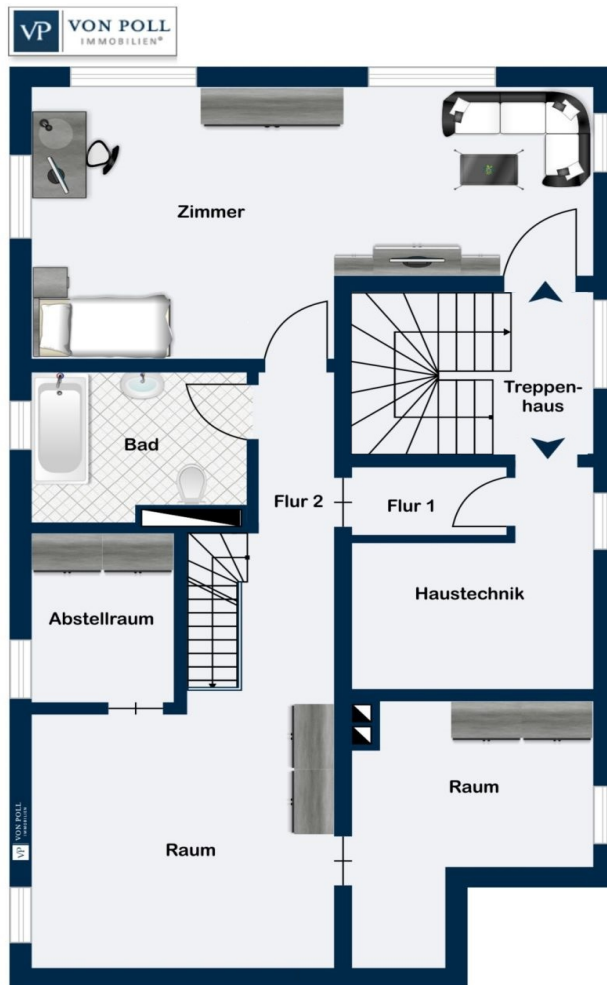
Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Villa im strahlenden Weiß vereint besondere Architektur mit großen Fensterfronten und das Spiel mit Raumhöhen und Licht. Drei großzügige Wohneinheiten, welche Sie entweder vermieten oder selbst beziehen können, warten hier auf Sie.

Das neuwertige Haus gibt Ihnen die Möglichkeit direkt mit der Vermietung zu starten: kein Baustress, keine unkalkulierbaren Baukosten und anspruchsvoll ausgestattet!

Die moderne und hochwertige Villa bietet auf zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss drei abgeschlossene Wohneinheiten. Hinzu kommt das sehr gut nutzbare Untergeschoss. Somit stehen Ihnen insgesamt eine Wohn- Nutzfläche von rund 400 m<sup>2</sup> auf dem neuesten Stand der Technik zur Verfügung.

Die helle Wohnung im Erdgeschoss präsentiert sich Licht durchflutet mit großen Fensterfronten, hellen Fliesen und einer modernen Küche. Ein großer Wohn- Essbereich, zwei Schlafzimmer und ein elegantes Bad mit Dusche und Wanne, sowie eine große, herrliche Sonnenterrasse runden das Angebot auf dieser Etage ab. Das Platzangebot wird noch erweitert um verschiedene, sehr gut nutzbare Räume im Untergeschoss, welches durch eine Treppe am Wohnzimmer direkt mit dem Erdgeschoss verbunden ist. Diese Räume können Sie als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen - das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet.

Einen Grundriss wie die Wohnung im Erdgeschoss finden wir auch im Obergeschoss - beide Wohnungen können gut an Paare oder kleine Familien vermietet werden.

Das Dachgeschoss ist sehr ansprechend ausgebaut - ein heller Wohnbereich mit offener Küche und sonniger Dachterrasse. Von hier aus haben Sie einen spektakulären Blick und können wunderbare Sonnenaufgänge erleben. Das großzügige Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne machen auch diese Wohnung zu einer gut vermietbaren Einheit.

Diese spektakuläre Immobilie ließe sich auch hervorragend als eine Einheit für eine große Familie oder mehrere Generationen nutzen - ganz nach Ihren Wünschen können Sie die insgesamt 400 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche Ihren Bedürfnissen anpassen.

Das Souterrain wartet mit viel Platz auf Ihre individuelle Nutzung - ob als Büroetage oder kleine separate Einheit, Fitnessoase oder Ruhepol - durch die hohen Decken und die gute Belichtung lassen sich die Räume vielfältig nutzen.

Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Die Gasheizung inklusive Warmwasseraufbereitung befindet sich im UG in einem Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasseraufbereitung wird über Solarpanels unterstützt.

Zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

Bei weiterem Interesse melden Sie sich gerne bei uns - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Ausstattung und Details

- Massiv gebaute Villa mit drei Wohneinheiten
- Helle Wohnungen mit hohen Decken
- Große Fensterfronten mit dreifach Verglasung
- Gasheizung von 2018 mit Fußbodenheizung
- Elektrische Außen Jalousien
- Drei moderne, offene Küchen
- Vier Bäder
- Zwei Balkone
- Gut nutzbare Räume im Untergeschoss

Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## 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 und alle Schularten bis zum Gymnasium, Sportvereine, Reiterhöfe und andere Freizeitmöglichkeiten können von Ihren Kindern zum großen Teil mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß 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: 25087022A - 14089 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2026.

Endenergiebedarf beträgt 39.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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.

Objektnummer: 25087022A - 14089 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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