

Berlin

# Moderne Villa mit drei Wohneinheiten und ca. 400 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

*Objektnummer: 25087022*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**KAUFPREIS: 1.545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 458 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25087022 - 14089 Berlin

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

Objektnummer: 25087022 - 14089 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25087022
Wohnfläche	ca. 294 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25087022 - 14089 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25087022 - 14089 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087022 - 14089 Berlin

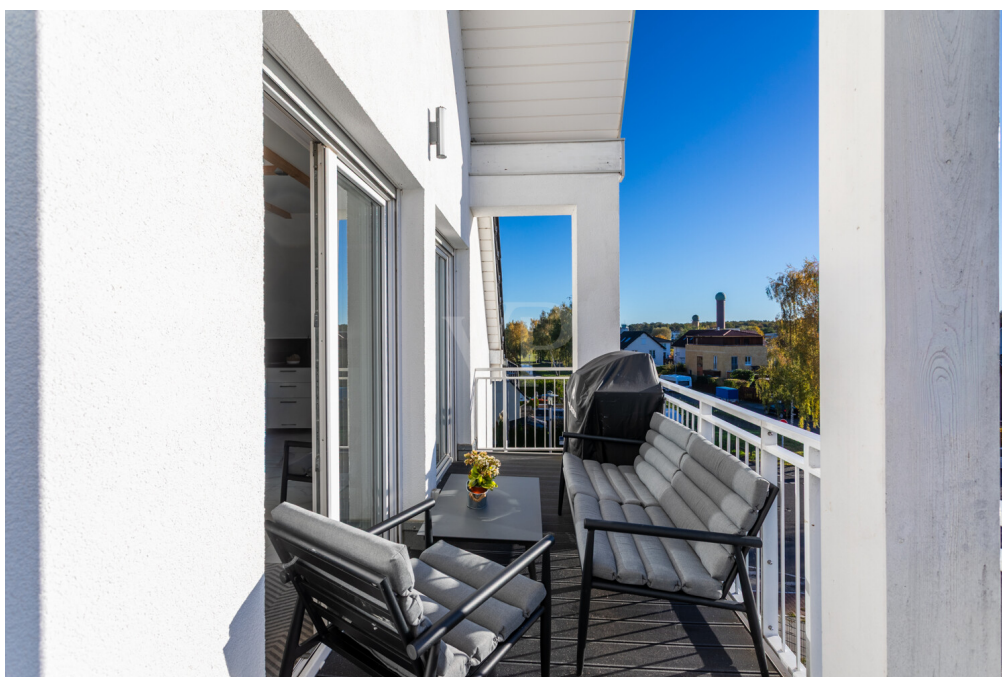
## Die Immobilie





Objektnummer: 25087022 - 14089 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087022 - 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

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)



Objektnummer: 25087022 - 14089 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Villa in strahlendem Weiß verbindet außergewöhnliche Architektur mit großen Fensterflächen sowie einem spannenden Spiel aus Raumhöhen und Licht. Insgesamt stehen Ihnen drei großzügige, abgeschlossene Wohneinheiten zur Verfügung, die Sie entweder vermieten oder selbst nutzen können.

Das neuwertige Haus bietet ideale Voraussetzungen für einen sofortigen Vermietungsstart: kein Baustress, keine unvorhersehbaren Kosten und eine hochwertige, zeitgemäße Ausstattung.

Die Villa erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss und umfasst drei eigenständige Wohnungen. Ergänzt wird das Angebot durch ein sehr gut nutzbares Untergeschoss. Insgesamt stehen Ihnen rund 400 m² Wohn- und Nutzfläche auf modernstem technischen Stand zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre helle und offene Gestaltung mit großen Fensterfronten, hellen Fliesen und einer modernen Küche. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein elegantes Bad mit Dusche und Badewanne sowie eine große Sonnenterrasse schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Zusätzlich ist das Untergeschoss über eine Treppe direkt mit dem Wohnzimmer verbunden und bietet weitere, vielseitig nutzbare Räume – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein modernes Duschbad ist hier ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit identischem Grundriss, die sich ebenso gut für Paare oder kleine Familien eignet.

Das Dachgeschoss ist hochwertig ausgebaut und besticht durch einen hellen Wohnbereich mit offener Küche und einer sonnigen Dachterrasse. Von hier genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick und wunderschöne Sonnenaufgänge. Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne machen auch diese Einheit besonders attraktiv für die Vermietung.

Alternativ lässt sich die Immobilie hervorragend als großzügiges Zuhause für eine große Familie oder mehrere Generationen nutzen. Die rund 400 m² Wohn- und Nutzfläche bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das Souterrain bietet viel Raum für Ihre persönlichen Ideen – ob als Bürofläche, separate

Wohneinheit, Fitnessbereich oder Rückzugsort. Dank der hohen Decken und guten Belichtung sind die Räume flexibel nutzbar.

Beheizt wird das gesamte Haus über eine Fußbodenheizung. Die Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung befindet sich im Untergeschoss und wird durch Solarpaneele unterstützt.

Zwei Stellplätze komplettieren dieses attraktive Angebot.

Bei weiterem Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25087022 - 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: 25087022 - 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: 25087022 - 14089 Berlin

## Sonstige Angaben

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: 25087022 - 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)