

Berlin – Kladow

Schöne Doppelhaushälfte mit britischem Charme und großem Grundstück

Property ID: 23087036

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134,68 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 960 m²

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

At a glance

Property ID	23087036
Living Space	ca. 134,68 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	685.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 68 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	19.03.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	121.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

The property



Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

The property



Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

The property

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

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

A first impression

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie und geräumige Doppelhaushälfte mit einem britischen Charme. Das ehemalige Offiziershaus einer britischen Fliegerkaserne aus dem Jahr 1966 ist auf einem großzügigen Grundstück von ca. 960 m² gelegen und bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m². Das Haus - in einer ruhigen Sackgasse - befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2012 umfangreich modernisiert. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Eine elegante Massivholztreppe führt Sie tageslichtbeleuchtet in das Obergeschoss. Das Masterbad im Obergeschoss wurde im Jahr 2013 komplett neu hergestellt und ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Bidet und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gehobenen Standard und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Fenster - außer das originale Blumenfenster mit Terrassentür - wurden im Jahr 2012 durch hochwertige Kunststofffenster ersetzt, einige Rollläden sind elektrisch bedienbar. Der Fußboden im Wohn- und Essbereich ist mit einem originalen, massivem Eichenholzparkett im Fischgrättdesign ausgelegt. In den restlichen Räumen finden sich hochwertige Fliesen und Laminatböden aus dem Jahr 2013. Die Immobilie besticht zudem durch praktische Einbauschränke aus Massivholz, die für zusätzlichen Stauraum sorgen. Über eine zusätzliche Außentreppe gelangen Sie auch in den Keller, der über weiteren Stauraum verfügt. Weiterhin steht ein ausbaufähiges Dachgeschoss mit weiterer Fläche zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt durch eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Im Jahr 2012 wurde die oberste Geschossdecke neu gedämmt, was neben den neuen Fenstern ebenfalls zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die überbreite Garage mit elektrischem Tor, die genügend Platz für Ihren PKW, Motorrad und Fahrräder bietet. Die Lage der Immobilie ist ideal für Naturliebhaber und Golfspieler, da der bekannte Berliner Golf Club Gatow in unmittelbarer Nähe ist. Hier können Sie Ihre Freizeitaktivitäten in einer grünen Umgebung mit Gleichgesinnten genießen. Diese Immobilie bietet viel Platz sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, und könnte die perfekte Wahl für Ihre Familie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser gepflegten Doppelhaushälfte.

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

Details of amenities

- Massivbauweise
- Vollkeller (teilweise beheizt)
- Masterbad mit Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken (2013)
- Bad mit Wanne
- Gäste-WC
- Isolierglasfenster (2012)
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Massivholztreppe
- Fußböden: originales Eichenparkett massiv, hochwertigen Fliesen und Laminat (2013)
- Einbauschränke aus Massivholz
- Außentreppe zum Keller
- Dachboden mit Ausbaupotential
- Oberste Geschossdecke in 2012 neu gedämmt
- Überbreite Garage mit elektrischem Tor

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

All about the location

Der Ort Kladow ist eine Naturidylle, eingebettet zwischen Wäldern, der Havel, dem Groß Glienicker See und dem Sacrower See – mit einer vollständigen Infrastruktur und vielen Freizeitangeboten. Hier können Sie abseits vom Alltagsstress Ihre Seele baumeln lassen. 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. Den Sakrower See mit seinen herrlichen Badestellen erreichen Sie mit dem Fahrrad in 5 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 2 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

Property ID: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin - Spandau

E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com