

Berlin – Kladow

# Schöne Doppelhaushälfte mit britischem Charme und großem Grundstück

CODE DU BIEN: 23087036

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 960 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23087036
Surface habitable	ca. 134,68 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	685.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	121.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.03.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## La propriété



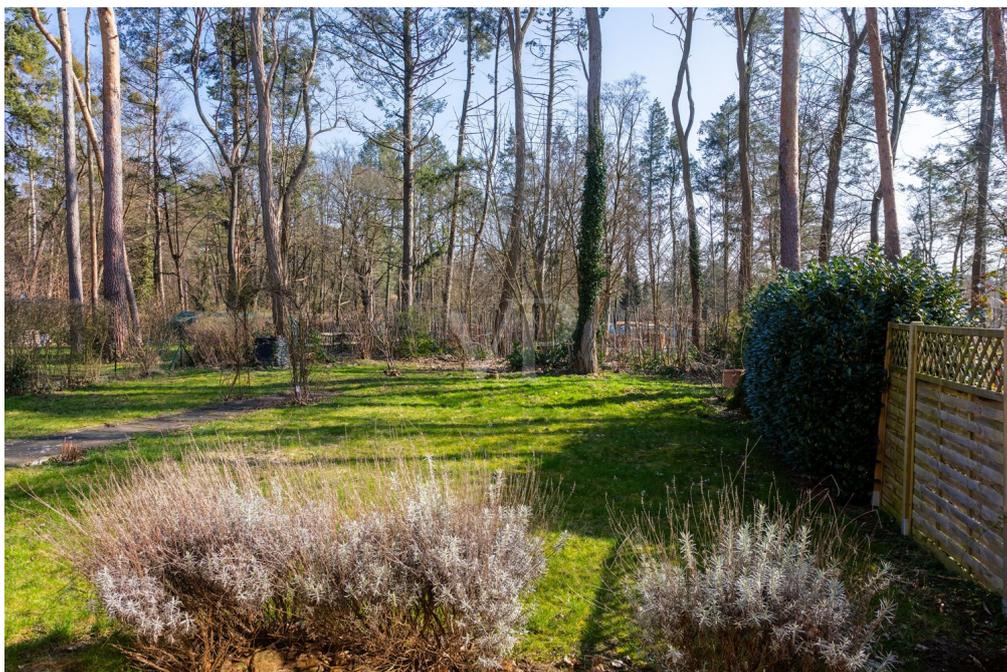
CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## Une première 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 m<sup>2</sup> gelegen und bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>. 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.

CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 23087036 - 14089 Berlin – Kladow

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin - Spandau

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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