

Berlin – Kladow

## Modern und energiebewusst (A+) auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche leben

*CODE DU BIEN: 25087031*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 661 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25087031 - 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: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25087031	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 93,44 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 41 m <sup>2</sup>
Année de construction	2022	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2034	Consommation d'énergie	20.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## La propriété



# 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



CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow**

## Une première impression

Dieses neuwertige Einfamilienhaus verbindet moderne Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und befindet sich in einer gefragten Lage. Das im Jahr 2022 fertiggestellte Haus überzeugt mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>, verteilt auf einem zeitgemäßen Raumkonzept mit insgesamt vier Zimmern. Das Grundstück umfasst ca. 660 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die durchdachte Gestaltung und hochwertige Ausstattung. Der Eingangsbereich ist mit einer mehrfachverriegelten Haustür ausgestattet - Fingerprint ist vorbereitet - ein Plus an Sicherheit und Komfort.

Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme Wärme und kann individuell reguliert werden. Die Bauweise in Massivbau verspricht Wertbeständigkeit und eine sehr gute Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse A+), unterstützt durch die Luftwärmepumpe.

Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch ein helles Ambiente und eine optimale Raumaufteilung. Die Einbauküche der Marke Nolte ist mit hochwertigen Boschgeräten ausgestattet und bietet Hobby- wie Profiköchen gleichermaßen beste Voraussetzungen. Eine praktische Speisekammer unter der Treppe sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse, deren Faltschiebetür sich bis zu 4 Meter weit öffnen lässt und so den Innen- mit dem Außenbereich harmonisch verbindet. Die Terrasse lädt zum Verweilen und zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein; die Außenbeleuchtung lässt sich individuell einstellen und schafft zu jeder Zeit das passende Ambiente.

Das Haus verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, wobei das Elternschlafzimmer mit einem eigenen Ankleidebereich punktet. Zwei moderne Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – bieten Komfort für die ganze Familie. Hochwertige, dimmbare Deckenleuchten ermöglichen eine flexible Lichtgestaltung, individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteren Raum, der vielseitig genutzt werden kann, beispielsweise als Büro oder Hobbyzimmer. Elektrische Rollläden sind zentral steuerbar und verfügen auch über eine Zeitschaltuhr, was zusätzlichen Komfort und

Sicherheit gewährleistet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz direkt am Haus. Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit- und Erholungsflächen bietet. Überzeugen Sie sich selbst von diesem neuwertigen Einfamilienhaus in gefragter Lage. Hier finden Sie eine moderne, energieeffiziente Immobilie mit gehobener Ausstattungsqualität und durchdachtem Raumkonzept, die sowohl Paare als auch Familien anspricht. Für weiterführende Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Détails des commodités

- Massivbauweise
- Energieeffizienzklasse A+
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Wanne
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche von Nolte mit Boschgeräten
- Speisekammer unter der Treppe
- Elektrische Rollläden - zentral steuerbar und mit Zeitschaltuhr
- Fingerprint für die Hauseingangstür ist vorbereitet
- Ankleidebereich im Schlafzimmer
- Terrasse mit Faltschiebetür bis zu 4 Meter zu öffnen
- Dimmbare Deckenleuchten
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Außenbeleuchtung einstellbar
- Große Terrasse
- Zisterne (2.000 Liter)
- Außenstellplatz



**CODE DU BIEN: 25087031 - 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: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 20.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
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.

CODE DU BIEN: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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