

Berlin – Kladow

?????? ?????????????? ??? ?????????????? - ????  
?????? ??? ??????????????: ??????? ???????????,  
????????????? ??? ??????

????????? ??????????: 25087001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



???? ??????: 1.455.000 EUR • ??????????: ca. 216,02 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ?: 795 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25087001
???????????	ca. 216,02 m <sup>2</sup>
?????????	7
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1971
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	1.455.000 EUR
??????	?????????????
???????????????	
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
?????????	???????
???????????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>
??????	???????, WC ???????????, ??????, ???????, ??????

????????? ??????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	?????????	?????????	
????? ????????????	?????? ???? ????????????	????? ?????? / ??????	29.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.02.2035	???????????	A+
???????????????	?????? ???? ????????????	????? ????????????	1971
????? ????????????	?????? / ??????	???????????	

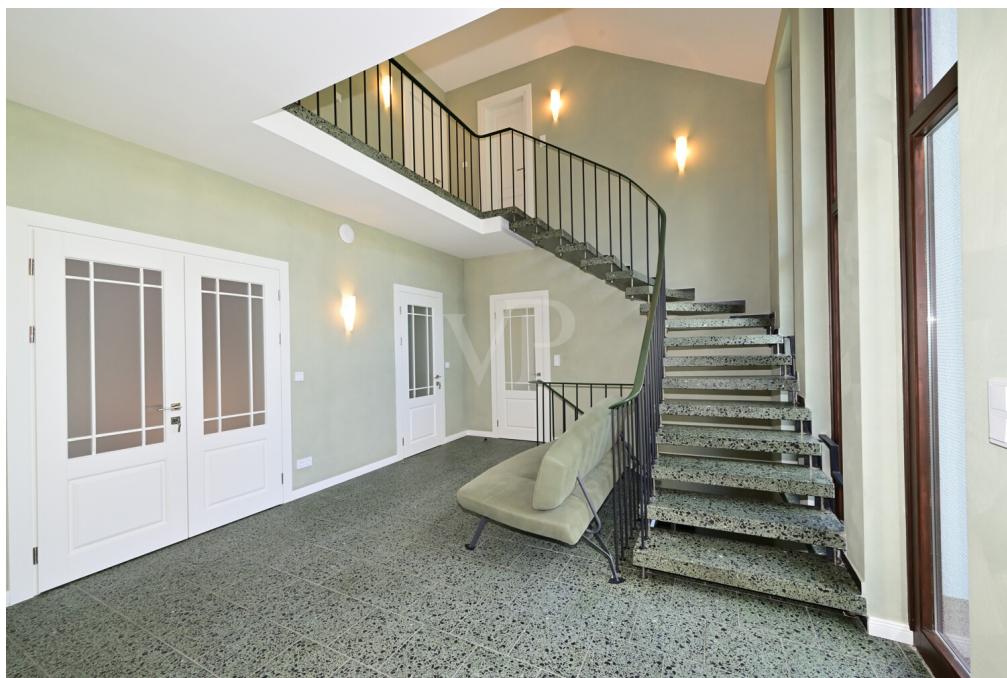
???????? ?????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ??????



???????? ?????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ???????



???????? ?????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ??????



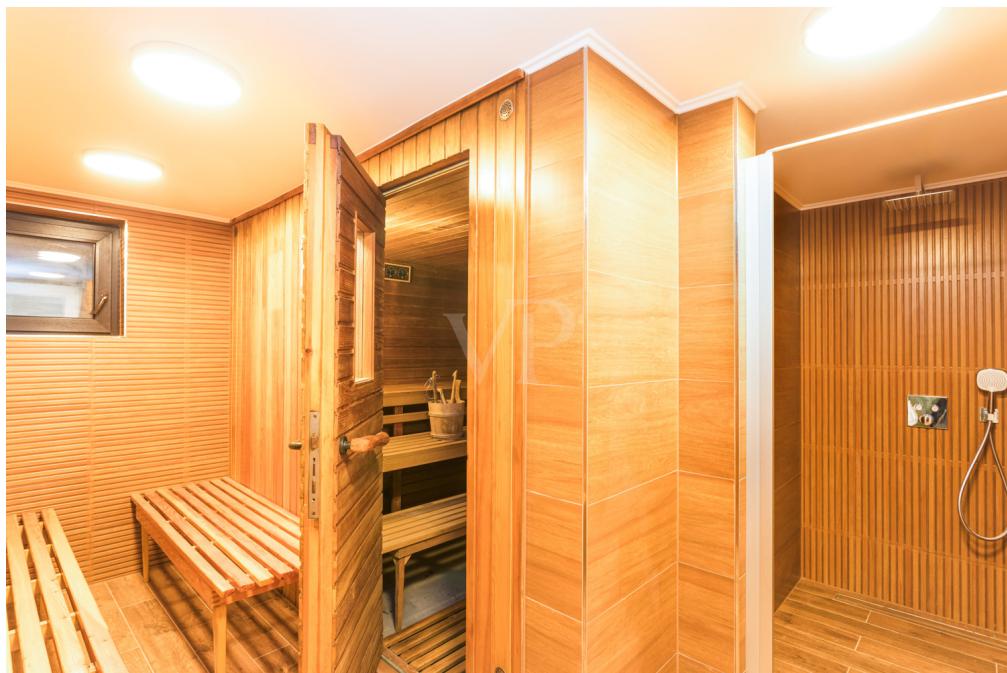
???????? ?????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ???????



????????? ??????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



????????? ??????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



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)

????????? ????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

????????? ?????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? - ?????????? ??? ??????????????  
????????? ?????? ?????? ?????????????? ?? SMART Home ???  
????????????????? ?????? ?????????????\*? ??? ? ?????? ?????????? ?????????????? ??????????????  
????????????????? ?????? ?? 1971 ??? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ??????????  
????????????????? ?????? ?? 2024/25. ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ??? ??????????  
????????? ??? Kladow, ?????? ??? ?????? Havel. ?? ??????? 216 ?.?. ?????  
????????? ??? ?????? ?????? ?????????? 795 ?.?, ??? ? ?????????????? ?????????? ??????????  
????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ???  
????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??  
????????? ??????, ??? ? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ??  
????????? ?????????? ?????????? 7 ???????, ?????????????????? 3 ?????????????? ??  
????????? ?????????? ??? ??? ?????? ??????. ?????????? ??????????????  
????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ??????????????  
????????? ??? ? ?????? (7,25 x 3,80 .), ? ?????? ?????????? ?? 2020. ?  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??????, ?? ?????? ??????  
????????? ?????????? ?????????? ????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????????? 12 cm ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? ??????  
????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? ??????????  
????????????????? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ???????, ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?? ??? ??????????  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? 9 kWp ?? ??????  
????????? 8 kWh, ?????????????? ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ???????.  
??? ???????, ?????????????? ?? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ??  
????????????? ?????? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????  
????, ?????????? ??? ??????. ?? ?????? ??????, ?????? ??? ??????????  
????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ?? ?????? ?????? ??? ??????  
????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??????  
?? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ???: ??? ?????? ?????? ??????  
??????, ??? ?????? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??????????  
????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??????,,  
????????????? ?????? ?????????? ??????. ?????????, ?????????????? ??? ??????????  
????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ????. ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????  
????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ??????????

?????? ???? ??????????????, ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ???  
???????. ? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ??????  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ???????. ????  
????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??????  
?? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ???????. ??????? ??  
????????? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ??  
??????.

????????? ??????????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

## ???????????????? ??? ????????

- Architektenhaus
- Vollkeller (beheizbar - teilweise mit Fußbodenheizung)
- Hohe Decken
- Große Fensterfronten
- Neues Dach mit glasierten Ziegeln
- SMART Home (Photovoltaik, Fußbodenheizung, Videoüberwachung)
- DSL Router mit mehreren WLAN-Repeatern bereits installiert
- Photovoltaikanlage (9 kWp) mit Speicher (8 kWh)
- Außenwanddämmung (12 cm)
- 2 Wärmepumpen
- Teilweise neue Fußbodenheizung eingebaut
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung im OG und KG
- Elektrische Markise
- Neue Terrassenmöbel
- Elektrik, Rohre und Leitungen erneuert
- Bad, Dusche und WC's erneuert
- Innenwände, Decken sowie Fußböden größtenteils erneuert
- Sauna mit Dusche und angrenzendem WC
- Kaminzimmer mit schönem Kamin
- Parkett, Granit und Fliesen
- Gewölbe-Weinkeller
- In die Wand eingelassener Safe
- Großer Hobbyraum mit Anschlüsse für eine Küche
- Außenkamin
- Außenpool (7,25 x 3,80 m) in 2020 neu gefliest - beheizbar mit Solar und Wärmepumpe
- Pooltechnik in der Garage
- Garage mit Abstellfläche
- Gartenwasserzähler

???????? ?????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

## ??? ??? ??? ????????

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 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. In 5 Minuten sind Sie mit dem Fahrrad am Groß Glienicker See mit den herrlichen Badestellen - auch den Sakrower See erreichen Sie mit dem Fahrrad in wenigen 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 4 Minuten zu Fuß zu erreichen.

???????? ?????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 29.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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