

Berlin – Kladow

Leben am Wasser - traumhaftes Familiennest direkt am Wannensee!

????????? ??????????: 25087025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 224 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 345 m²

??????? ???????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

?? ??? ??????

???????? ??????????	25087025	????? ???????	1.150.000 EUR
????????????	ca. 224 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	7		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	5		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2025
????? ??????????????	1984	?????????	???????
		??????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????	????????	?????????, WC
	?????? ??????????????		?????????????, ??????,
			??????????

??????? ?????????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

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

???? ???????????	??????????????	????????????????	BEDARF
????????????	11.12.2035	??????????	
????????????????		??????? ??????	38.50 kWh/m²a
??????? ???		??????????	
		??????????	A
		????????????	
		??????????	
		????? ???????????	1984
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



??????? ???????? : 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ???????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

?? ????????



??????? ?????????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

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

Dieses sensationelle Reihenendhaus mit Blick auf die Havel vereint Leben am Wasser mit städtischer Nähe - ideal für Familien oder Paare, die nach Lebensqualität in Wassernähe suchen. Hier können Sie das Leben genießen - mit Blick auf die Insel Schwanenwerder frühstücken oder mit einem Gläschen Wein am Wasser den Tag ausklingen lassen. Das Herz der Wassersportler wird hier höher schlagen: wenn Sie mögen, können Sie den ganzen Tag mit Ihrem Boot auf den großen Wasserstraßen fahren, Stand Up Paddling machen oder mit dem Ruderboot über den Wannsee schippern.

Das gepflegte Haus ist 1984 massiv in Split-Level Bauweise errichtet worden und im Jahre 2011 komplett saniert worden. Es bietet Ihnen und Ihren Lieben viel Platz - auf insgesamt acht halben Ebenen verteilen sich sieben Zimmer und zwei Bäder. Das sehr solide in Stahlbeton und voll verklankert gebaute Haus betritt man über den Souterrainbereich. Auf dieser Ebene befindet sich eine Waschküche mit Dusche, eine Toilette, Heizungskeller und ein wunderschöner Hobby-, Arbeits- oder Gästeraum mit Zugang zum idyllischen Gartenbereich.

Das Erdgeschoss überzeugt durch die spektakuläre Wohnküche mit den großen Fensterfronten, von welchem Sie direkt auf das Wasser schauen. Von hier aus können Sie die Segelboote, die Frachtschiffe und die Hobbykapitäne beobachten, aber auch die vielfältigen Wasservögel von Fischreihern bis zu Kormoranen - Sie sitzen in der ersten Reihe und sehen dem Wind, den Wellen und den sich spiegelnden Sonnenstrahlen auf dem Wasser zu! Die offene Küche ist exklusiv von einem Schreiner für dieses Haus Maß geschneidert, erstellt und mit hochwertigen Geräten ausgestattet worden. Ein Kaminofen mit großem Sichtfenster wird in den kälteren Jahreszeiten für wohlige Wärme sorgen.

Das gemütliche Wohnzimmer mit Erker liegt eine Ebene darüber - gemütlich und doch hell bietet es den richtigen Rahmen für gesellige Abende mit Spielen, Musizieren oder Entspannen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer mit einem gemeinsamen Balkon und wiederum dem Blick auf die endlose Weite des Wassers und dem dahinterliegenden Grunewald. Eine Ebene darüber befindet sich ein weiteres Schlafzimmer und das moderne, vom Schreiner angefertigte Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Ein weiteres Highlight ist das Dachgeschoss, welches wiederum in zwei Ebenen

aufgeteilt ist. Hier können Sie je nach Ihren Bedürfnissen weitere Kinderzimmer, Arbeits- oder Kreativbereiche oder ein weiteres Wohnzimmer einrichten. Die erneuerten Dachfenster bieten auch hier spektakulären Wasserblick!

Das Haus wurde im Jahre 2011 und den Folgejahren umfänglich saniert. Hierbei wurden die Böden, die meisten Fenster, die Küche und die Bäder erneuert. Durch die neu eingebrachten, deckenhohen Türen und die hochwertigen Böden erstrahlen die Räume modern und großzügig. Das komplette Dach wurde 2014 erneuert mit Fenstern und einer ordentlichen Dämmung. Im Jahre 2025 kam nun auch eine hochmoderne Wärmepumpe dazu - die Doppelkaskade wärmt das Haus effizient und energiebewusst.

Zu dem Haus gehört ein wunderschöner, idyllischer Garten mit einem geräumigen Schuppen, der unter anderem Platz für Ihr Kajak bieten könnte. Unter den herrlichen, großen Bäumen lassen sich Hängematten spannen - Lounge Ecken oder Terrassenplätze mit Sonne oder im Schatten können Sie ganz nach Ihren Wünschen so platzieren wie Sie es mögen. Direkt hinter der Pforte beginnt das Wassergrundstück: welch ein Luxus jederzeit ein kühles Bad, eine Bootstour oder eine Paddling Runde unternehmen zu können. Dieses wunderschöne Wassergrundstück steht als Pachtland von der Stadt ausschließlich den Eigentümern dieser Anlage zur Verfügung.

Gerne besichtigen wir mit Ihnen dieses wunderschöne Familiennest in dieser einmaligen Lage an der Havel!

??????? ?????????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

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

- Massiv gebaut
- Umfangreich saniert 2011 und in den Folgejahren
- Hochwertige Küche von 2011
- Schöne Holzböden von 2011
- Dacherneuerung 2014
- Deckenhohe Türen von 2011
- Fast alle Fenster von 2011
- Viessmann Wärmepumpe von 2025 mit 10 kW
- Fußbodenheizung

??????? ???????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

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

Eine der schönsten Wohngegenden Berlins : 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. Das Havelufer liegt zu Ihren Füßen - den Sacrower See und den Groß Glienicker See mit ihren herrlichen Badestellen erreichen Sie mit dem Fahrrad in 10 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. Das Kladower Forum ist ein reger Kulturverein in Kladow und bietet Interessierten ein vielfältiges Programm. 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 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

??????? ???????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 38.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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.

??????? ?????????: 25087025 - 14089 Berlin – Kladow

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

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

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

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

www.von-poll.com