

Berlin - Kladow

# Építész által tervezett ház - első beköltözés a felújítás után: hoszivattyú, fotovoltaikus rendszerek és medence

VP azonosító: 25087001



VÉTELÁR: 1.198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216,02 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 795 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25087001                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 216,02 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 7                         |
| Hálósobák             | 3                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1971                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.198.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 83 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló                          |

**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.02.2035  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 29.40 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A+                      |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1971                    |

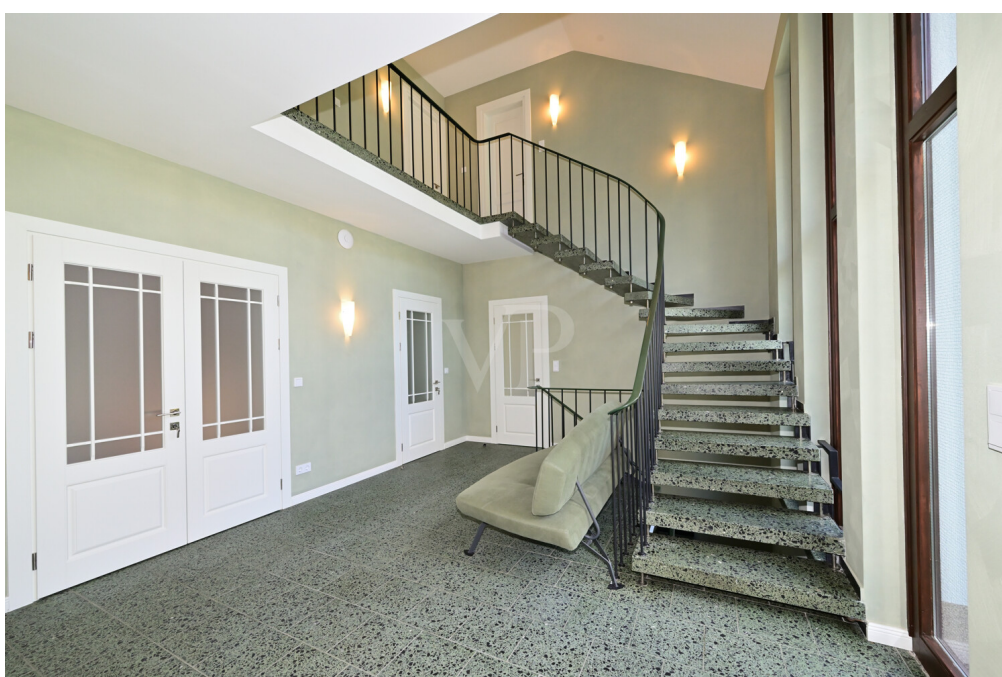
**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow

## Az ingatlan

# 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

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)

**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Az első benyomás

**\*\*Első beköltözés átfogó felújítás után - Egyedi és energiatakarékos, építész által tervezett ház SMART Home rendszerrel és csúcskategóriás funkciókkal\*\*** Ez a kiváló minőségű, családi ház 1971-ben épült egyedi tervezésű építész által, majd 2024/25-ben teljeskörűen modernizálták és felújították. Kladow csendes és kíváncsi részén található, a Havel folyó közelében. Körülbelül 216 m<sup>2</sup> lakóterületével és 795 m<sup>2</sup>-es telekméretével ez a karakteres ingatlan a modern életstílust tágas elrendezéssel ötvözi. Az elmúlt években számos modernizációnak és energiatakarékos felújításnak köszönhetően ez az építész által tervezett ház kiváló lakhatási kényelmet kínál a legmodernebb energiahatékonysággal kombinálva. Az ingatlan összesen 7 szobával rendelkezik, köztük 3 arányos hálószobával és egy új fürdőszobával. További jellemzők közé tartozik egy elektromosan működtetett napellenzovel ellátott terasz és egy tágas kültéri terület úszómedencével (7,25 x 3,80 m), amelyet 2020-ban újracsempéztek. A medence felszerelése a szomszédos garázsban található, amely további tárolóhelyet is biztosít. Az átfogó energiatakarékos felújítás magában foglalta egy új, tartós mázas cseréptető beépítését, a külső falak 12 cm-es szigetelését, valamint új, háromrétegű üvegezésű ablakok beépítését mind a felső, mind az alsó szinten. A fűtési rendszert korszerűsítették, és két nagy teljesítményű szivattyúra alakították át. Ezenkívül a ház részben új padlófűtést kapott. Egy új, 9 kWp-s fotovoltaikus rendszert is telepítettek egy 8 kWh-s tárolóval, amely támogatja a ház fenntartható energiafelhasználását. Belül kicserélték az elektromos vezetékeket, a csöveket és a vízvezeték-rendszert. A belső falakat, a mennyezetet és a padlót nagyrészt modernizálták, és magas színvonalon parkettával, csempével és gránittal burkolták. A fürdőszoba, a zuhanyzó és a WC is felújításra került a projekt részeként. A nappaliban található stílusos kandalló hangulatos estéket biztosít a hidegebb hónapokban. Ez a ház továbbra is lenyűgöző különlegességeivel: okosotthon rendszer, szauna zuhanyzóval és WC-vel, vizuálisan történelmi boltozatos borospince, valamint egy nagy hobbiszoba, amely konyhai csatlakozásokkal rendelkezik, számos lehetőséget kínálva. Kívül egy további kandalló és egy kerti vízóra is található. A nagyméretű ablakok és a magas mennyezet világos és szellős lakókörnyezetet teremtenek. A teljes pince nagy része fűtött, ami jelentősen növeli a ház használhatóságát. A gondosan karbantartott és részben parkosított kert bőséges teret biztosít a pihenéshez és a szabadidős tevékenységekhez. Ez a családi ház ideális azoknak a családoknak, akik a minőséget és a kényelmet modern energia- és térbeli koncepcióval ötvözik. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, hogy személyesen is megismerhesse az ingatlan elonyeit.

**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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