

Berlin – Kladow

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

VP azonosító: 25087031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 93,44 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 661 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

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

VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Áttekintés

VP azonosító	25087031
Hasznos lakótér	ca. 93,44 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2022

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 41 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	07.10.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25087031 - 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



VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Az ingatlan

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: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow**

## Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25087031 - 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)