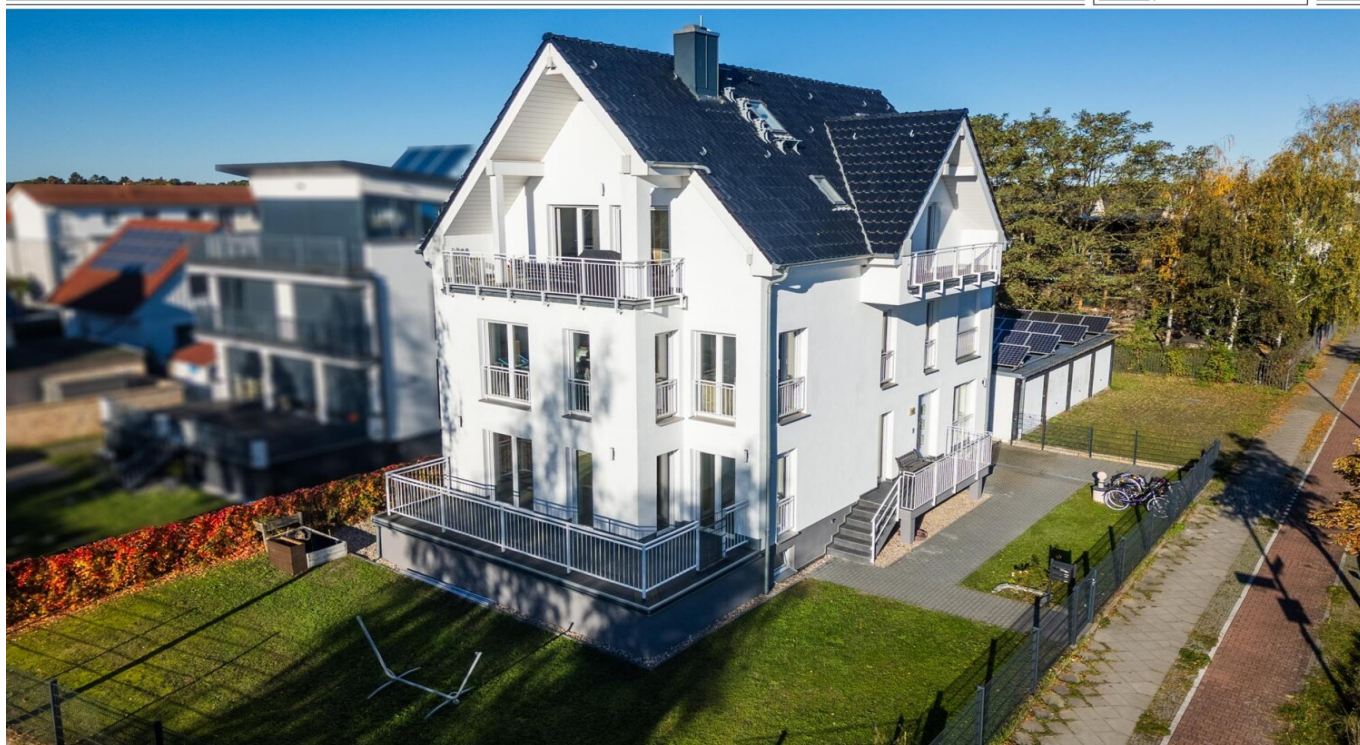


Berlin

# Többgenerációs otthon vagy stabil befektetés - három gyönyörű apartman egy modern villában!

VP azonosító: 25087022A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 277,78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 458 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

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

VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25087022A                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 277,78 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 9                         |
| Hálósobák             | 6                         |
| Fürdoszobák           | 4                         |
| Építés éve            | 2018                      |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely  |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.545.000 EUR                                                             |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 86 m <sup>2</sup>                                                     |
| Bérelhető terület    | ca. 319 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.11.2026    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 39.10 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2016                       |

VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Az ingatlan



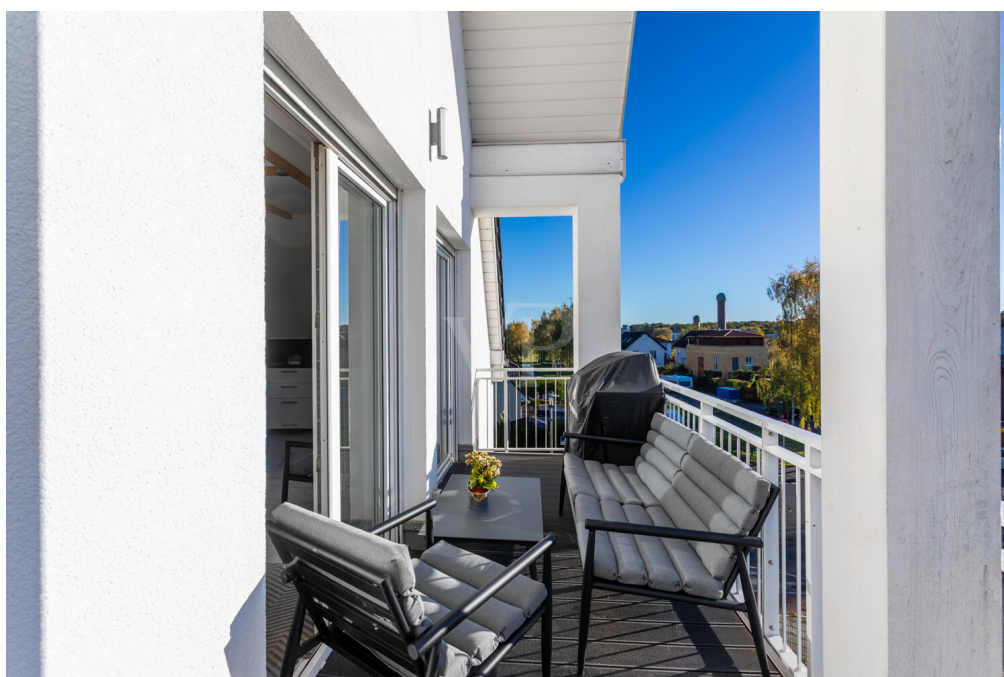
VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## 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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

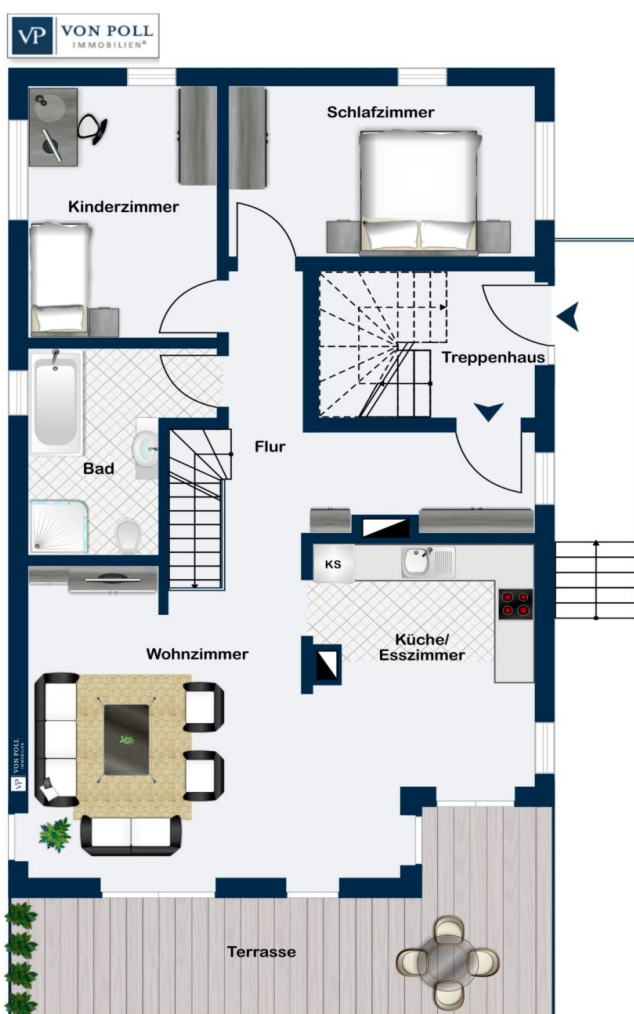
**0800 – 333 33 09**

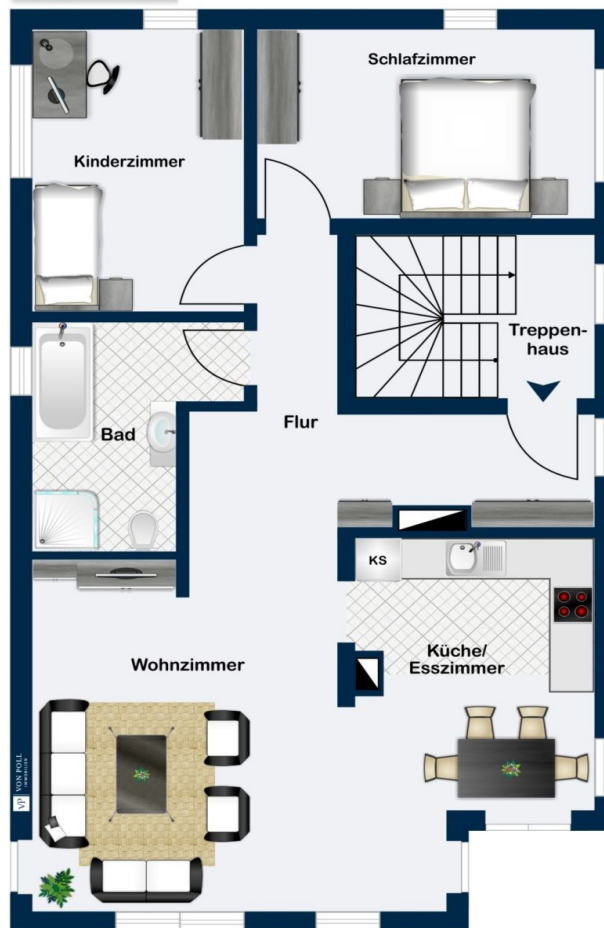
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

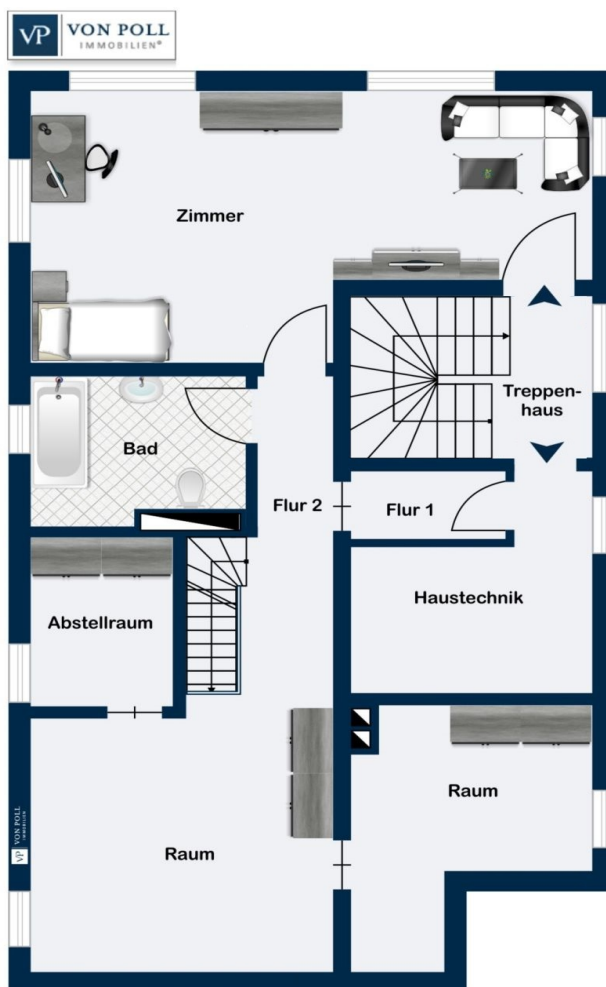
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Az első benyomás

Ez a modern, csillogó fehér villa a feltuno építészettel tágas ablakkal, a belmagasságok és a természetes fény játékával ötvözi. Három tágas apartman várja Önt, amelyek bérbeadásra vagy személyes használatra készen állnak. Ez a szinte új ház lehetővé teszi, hogy azonnal bérbe adjon: nincs építési stressz, nincsenek kiszámíthatatlan építési költségek, és igényes kidolgozás! A modern, kiváló minőségű villa három önálló apartmant kínál két teljes emeleten és egy padláson. Ezenkívül egy nagyon jól használható pince is található. Ez összesen körülbelül 400 m<sup>2</sup> lakó- és hasznos területet biztosít, a legmodernebb technológiával felszerelve. A világos földszinti lakást a nagy ablakok, a világos színű csempék és a modern konyha árasztja el fényárban. Egy tágas nappali és étkező, két hálószoba, egy elegáns fürdőszoba zuhanyzóval és káddal, valamint egy nagy, gyönyörű napozóterasz teszi teljessé az emelet kínálatát. A lakóteret tovább bővíti számos, jól használható szoba az alagsorban, amely a nappaliból egy lépcsőn keresztül közvetlenül kapcsolódik a földszinhez. Ezek a szobák hálószobaként, gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként is használhatók – a fürdőszobában modern zuhanyzó található. Az emeleti lakás alaprajza megegyezik a földszinti lakásával – mindkét lakás kiválóan alkalmas párok vagy kis családok számára. A tetőtér nagyon esztétikusan kidolgozott – világos nappali, amerikai konyhával és napos tetoterasszal. Innen látványos kilátás nyílik, és csodálatos napfelkeltekben lehet gyönyörködni. A tágas hálószoba és a kádas fürdőszoba szintén kiválóan alkalmassá teszi ezt a lakást bérbeadásra. Ez a látványos ingatlan ideális lehet egy nagycsalád vagy több generáció számára is – a teljes 400 m<sup>2</sup>-es lakóteret az igényei szerint alakíthatja. Az alagsor bőséges helyet kínál az Ön egyéni használatára – legyen az irodaszint vagy egy kis különálló egység, fitnessterem vagy csendes pihenőhely – a magas mennyezet és a jó természetes fény sokféle felhasználási módot tesz lehetővé. Az egész házat padlófűtés fűti. A gázfűtés, beleértve a melegvíz-ellátást is, az alagsorban található háztartási helyiségben található. A meleg vizet napelemek biztosítják. Két parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot. Ha érdeklődik, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot – várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## Részletes felszereltség

- Massiv gebaute Villa mit drei Wohneinheiten
- Helle Wohnungen mit hohen Decken
- Große Fensterfronten mit dreifach Verglasung
- Gasheizung von 2018 mit Fußbodenheizung
- Elektrische Außen Jalousien
- Drei moderne, offene Küchen
- Vier Bäder
- Zwei Balkone
- Gut nutzbare Räume im Untergeschoss



**VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin**

## 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 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.

Verschiedene Kindergärten und alle Schularten bis zum Gymnasium, Sportvereine, Reiterhöfe und andere Freizeitmöglichkeiten können von Ihren Kindern zum großen Teil mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß 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 ganz klassisch mit dem Bus fahren.

VP azonosító: 25087022A - 14089 Berlin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2026.

Endenergiebedarf beträgt 39.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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: 25087022A - 14089 Berlin

## 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)