

Berlin

# Moderne Villa mit drei Wohneinheiten und ca. 400 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

*Codice oggetto: 25087022*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 294 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 458 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25087022
Superficie netta	ca. 294 m²
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.545.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 101 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	39.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.11.2026	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

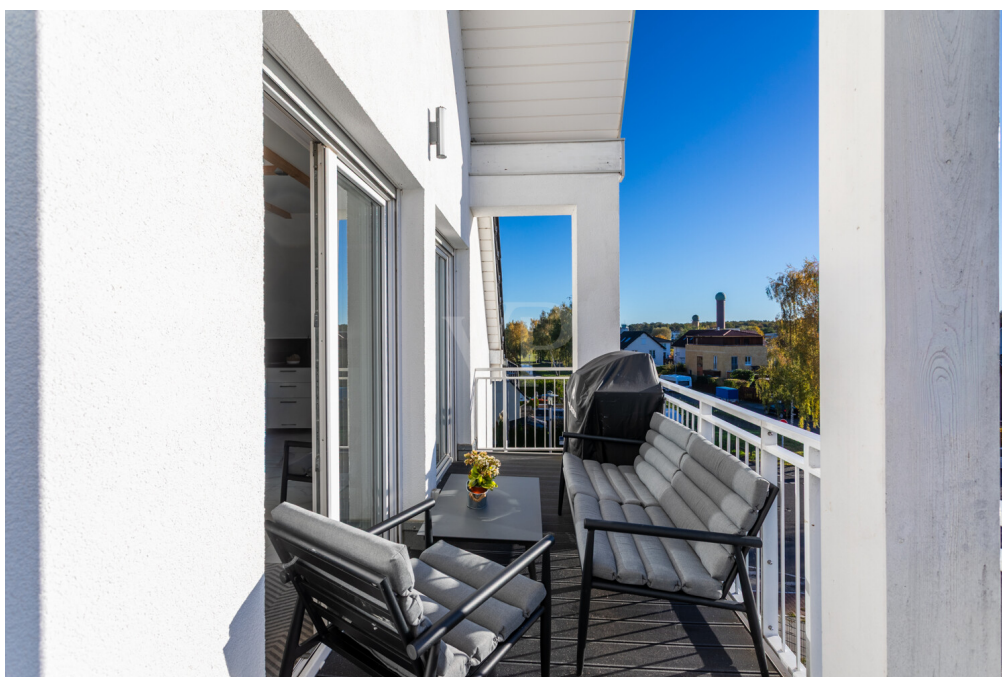
## La proprietà





Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## La proprietà

# 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)



Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## Una prima impressione

Diese moderne Villa in strahlendem Weiß verbindet außergewöhnliche Architektur mit großen Fensterflächen sowie einem spannenden Spiel aus Raumhöhen und Licht. Insgesamt stehen Ihnen drei großzügige, abgeschlossene Wohneinheiten zur Verfügung, die Sie entweder vermieten oder selbst nutzen können.

Das neuwertige Haus bietet ideale Voraussetzungen für einen sofortigen Vermietungsstart: kein Baustress, keine unvorhersehbaren Kosten und eine hochwertige, zeitgemäße Ausstattung.

Die Villa erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss und umfasst drei eigenständige Wohnungen. Ergänzt wird das Angebot durch ein sehr gut nutzbares Untergeschoss. Insgesamt stehen Ihnen rund 400 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf modernstem technischen Stand zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre helle und offene Gestaltung mit großen Fensterfronten, hellen Fliesen und einer modernen Küche. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein elegantes Bad mit Dusche und Badewanne sowie eine große Sonnenterrasse schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Zusätzlich ist das Untergeschoss über eine Treppe direkt mit dem Wohnzimmer verbunden und bietet weitere, vielseitig nutzbare Räume – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein modernes Duschbad ist hier ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit identischem Grundriss, die sich ebenso gut für Paare oder kleine Familien eignet.

Das Dachgeschoss ist hochwertig ausgebaut und besticht durch einen hellen Wohnbereich mit offener Küche und einer sonnigen Dachterrasse. Von hier genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick und wunderschöne Sonnenaufgänge. Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne machen auch diese Einheit besonders attraktiv für die Vermietung.

Alternativ lässt sich die Immobilie hervorragend als großzügiges Zuhause für eine große Familie oder mehrere Generationen nutzen. Die rund 400 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das Souterrain bietet viel Raum für Ihre persönlichen Ideen – ob als Bürofläche, separate

Wohneinheit, Fitnessbereich oder Rückzugsort. Dank der hohen Decken und guten Belichtung sind die Räume flexibel nutzbar.

Beheizt wird das gesamte Haus über eine Fußbodenheizung. Die Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung befindet sich im Untergeschoss und wird durch Solarpaneele unterstützt.

Zwei Stellplätze komplettieren dieses attraktive Angebot.

Bei weiterem Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25087022 - 14089 Berlin

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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