

Berlin – Kladow

# Familiennest mit herrlichem Kamin in beliebter Lage!

*Codice oggetto: 25087034*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 405 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

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

Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25087034
Superficie netta	ca. 123 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.01.2036	Consumo finale di energia	62.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà





Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà



Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## La proprietà

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

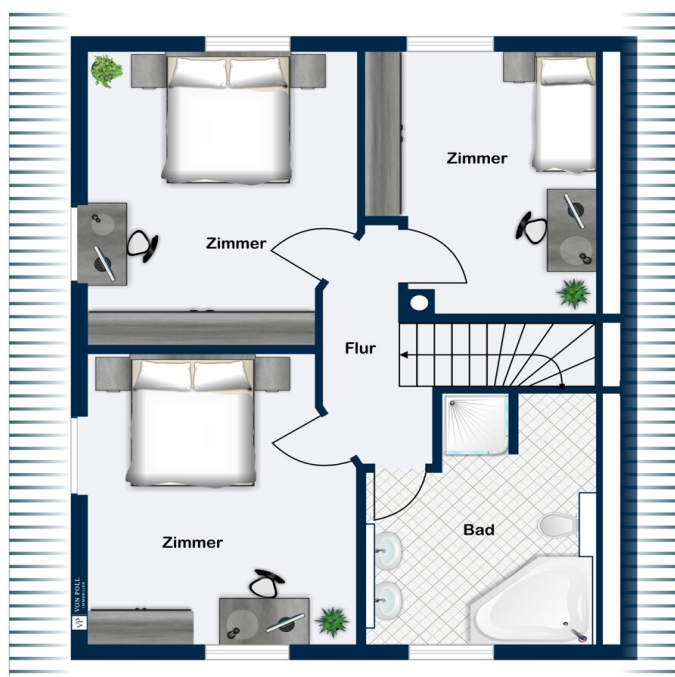
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26



Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## Una prima impressione

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2006 überzeugt durch seine gepflegte Substanz und eine moderne Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort mit Funktionalität verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 405 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebensentwürfe – sei es für Familien, Paare oder Personen, die großzügiges Wohnen schätzen.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und punktet durch eine zeitgemäße Ausstattung mit normalem Ausstattungsstandard. Die Aufteilung der fünf Zimmer ist durchdacht: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit besticht. Der gemauerte Kamin sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre und spendet wohlige Wärme, wodurch der Raum zusätzlich an Wohnqualität gewinnt.

Die angrenzende offene Küche ist modern konzipiert und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Hier lassen sich Kochabende und gemeinsames Beisammensein hervorragend gestalten. Zwei Badezimmer stehen Ihnen zur Verfügung: Das Gäste-Bad im Erdgeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie zwei Waschbecken und bietet damit komfortable Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Im Obergeschoss liegen insgesamt drei Schlafzimmer, die dank durchdachter Grundrissgestaltung vielfältig genutzt werden können: ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Ankleide – Ihren Ideen sind hier kaum Grenzen gesetzt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen. Außenjalousien an den meisten Fenstern ermöglichen es Ihnen, das Raumklima individuell zu regulieren und Privatsphäre zu genießen.

Der Außenbereich bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erholung. Der Garten lädt zu geselligen Stunden ein, sei es beim Spielen, Entspannen oder beim gemütlichen Zusammensitzen im Freien. Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz auf dem Grundstück bereit, der Ihnen bequemes und sicheres Parken gewährleistet.

Insgesamt bietet Ihnen dieses Haus durch seine Größe, den gepflegten Zustand und die solide, wertige Ausstattung hervorragende Voraussetzungen für Ihren neuen Lebensmittelpunkt. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen der Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen das

Haus persönlich präsentieren zu dürfen.



Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 2006
- Massiv gebaut
- Gut durchdachter Grundriss
- Gemauerter Kamin
- Offene Küche
- Badezimmer mit Dusche im EG
- Gästezimmer im EG
- Modernes Badezimmer im OG
- Drei Schlafzimmer im OG
- Außenjalousien
- Gastherme von 2006

**Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow**

## 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 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 Sacrower See mit seinen herrlichen Badestellen erreichen Sie in 5 Minuten mit dem Fahrrad, der Groß Glienicker See ist fußläufig erreichbar.

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 Landeshauptstadt Potsdam erreichen Sie in 15 Minuten mit dem Auto - oder ganz entspannt mit dem Fahrrad an der Havel entlang. Die stündlich pendelnde BVG-Fähre bringt Sie vom Kladower Hafen nach Wannsee, Sie können aber auch mit dem Bus nach Berlin oder Potsdam fahren, die Haltestation ist in 2 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Codice oggetto: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## Ulteriori informazioni

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: 25087034 - 14089 Berlin – Kladow

## 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)