

Berlin - Gatow

# Havel-Idylle pur: Wohnen, wo andere Urlaub machen!

*Codice oggetto: 26087011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83,61 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 424 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow**

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

Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26087011	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 83,61 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 42 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1995	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	166.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.02.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

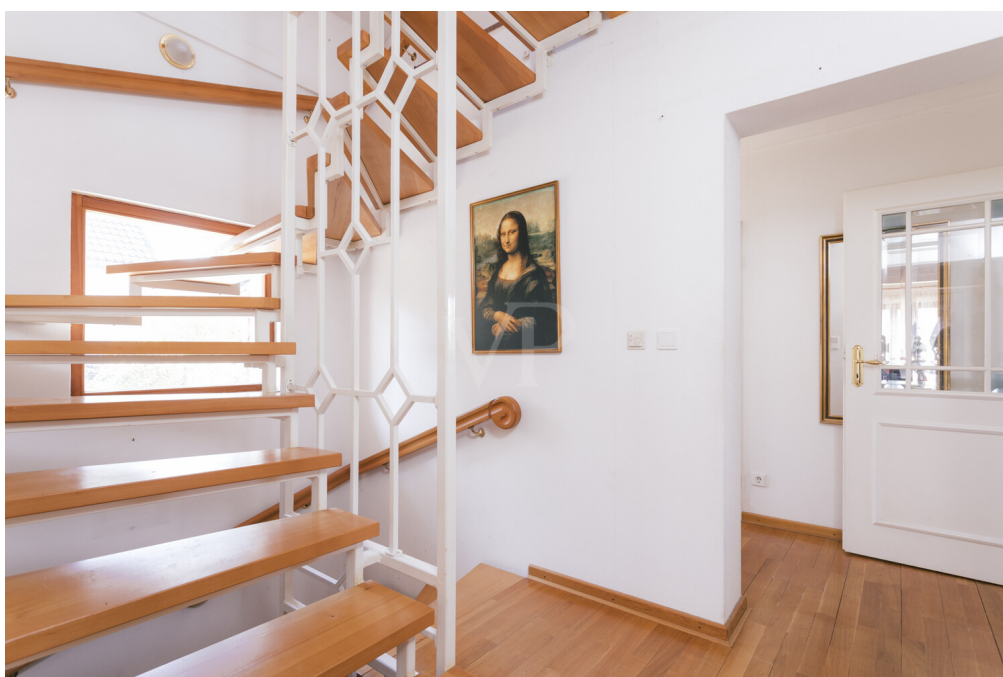
Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow

## La proprietà



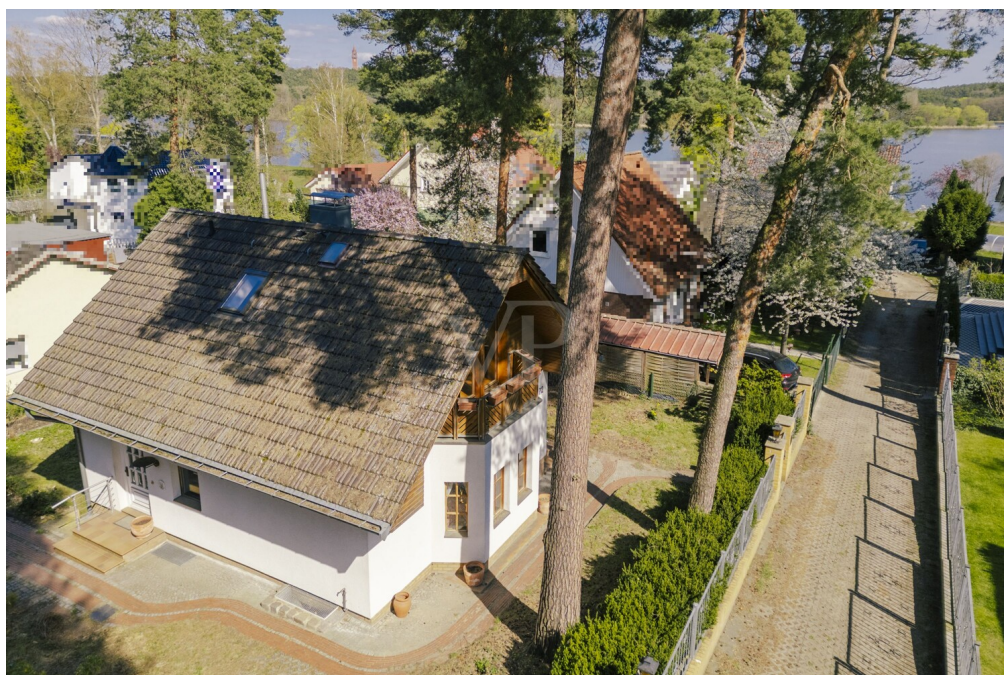
Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow

## La proprietà



Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow

## La proprietà



**Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow**

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow

## La proprietà



**Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 83,61 m<sup>2</sup> auf einem ca. 424 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Umgebung mit besonderer Lage an der Havel.

Hier wohnen Sie in einer ehemaligen Wochenendhaussiedlung – das Gefühl von Erholung, wie im Urlaub, stellt sich bereits beim Betreten des Grundstücks ein. Das Haus verfügt über zwei Zimmer (drei wären möglich), darunter ein geräumiges Schlafzimmer mit Studio-Charakter. Zwei Badezimmer bieten Komfort und Flexibilität im Alltag. Eines der Badezimmer ist als Duschbad ausgestattet, während das andere mit einer Wanne versehen ist – ideal, um sowohl die morgendliche Erfrischung als auch erholsame Stunden zu genießen.

Ein separates Ankleidezimmer bzw. Abstellzimmer bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und Organisation im Alltag. Die massive Bauweise unterstreicht die Werthaltigkeit und Stabilität dieser Immobilie. Charakteristische Holzfenster mit Sprossen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und tragen zu einem wohnlichen Ambiente bei. Eine hochwertige offene Holz-/Stahlterasse verbindet die Etagen und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.

Im Keller des Hauses steht ein separates Hobbyzimmer zur Verfügung, das vielseitig genutzt werden kann – sei es als Arbeitsbereich, für kreative Hobbys oder zur Aufbewahrung. Der vorhandene Keller erweitert zudem die Nutzfläche und erleichtert die Aufbewahrung von Gegenständen, die nicht täglich benötigt werden.

Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen, unterstützt durch die Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer. Dies ermöglicht eine flexible

Anpassung an den individuellen Bedarf und sorgt für angenehme Wärme – gerade in der kühleren Jahreszeit. Ein Schornstein ist vorhanden, was Ihnen zusätzliche Optionen für individuelle Heizlösungen eröffnet.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Einzelgarage zur Verfügung, die zusätzlichen Schutz und bequemen Zugang zum Haus bietet. Der Außenbereich bietet durch die Grundstücksgröße zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung – sei es für Gartenfreunde, zum Entspannen im Freien oder als Spielbereich.

Die Lage an der Havel verleiht diesem Einfamilienhaus eine besondere Wohnqualität. Die Umgebung ist geprägt durch viel Grün und Wasser, was das Leben hier besonders angenehm macht. Das gesamte Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt sowohl durch seine Ausstattung als auch durch die attraktive Lage in einer ehemaligen Wochenendhaussiedlung.

Wer Wert auf Ruhe, Naturnähe und eine solide Immobilie legt, findet hier die passenden Voraussetzungen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow**

## Dettagli dei servizi

- Massivbauweise
- Keller
- Duschbad
- Wannenbad
- Ankleide- / Abstellzimmer
- Holzfenster mit Sprossen
- Offene Holz-/Stahltreppe
- Hobbyzimmer im Keller
- Nachtspeicheröfen
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Einzelgarage

**Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow**

## Tutto sulla posizione

Eine der beliebtesten Gegenden von Berlin ist Gatow - entlang der Havel gelegen mit seinem familienfreundlichen Wohngebiet einerseits und dem Wald andererseits, der Natur spürbar macht.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Dieses Haus ist verkehrsgünstig gelegen, eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreicht - kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der Umgebung.

Das Einkaufszentrum "Spandauer Arcaden" bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Sie erreichen die Berliner Innenstadt mit seinem Hauptstadtangebot mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW.

Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, vor allem Segler und andere Wassersportler kommen durch die herrlichen Wassersportgebiete auf Ihre Kosten.

Aber auch Golf wird hier gespielt – der "Berliner Golf Club Gatow" liegt in unmittelbarer Nähe.

Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen.

Leben im Grünen und direkt am Wasser – und doch die Stadt vor der Tür – das ermöglicht Ihnen das Leben in Gatow.

Die Gatower Straße verbindet die Süd/West Stadtteile mit der Heerstraße – über diese gelangen Sie mit dem Auto, aber auch mit dem Bus in die Berliner City. Mit dem Auto sind Sie – je nach Verkehrslage - in ca. 25 Minuten am Kurfürstendamm,

weitere 20 Minuten brauchen Sie ungefähr nach Mitte.

Schnell erreichen Sie auch die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam mit dem Auto oder dem Bus. Potsdam ist eine UNESCO-Welterbe-Stadt, die Stadt der Schlösser und Gärten an den idyllischen Havelseen sowie eine vielseitige Kulturstadt.

Oder Sie nutzen die guten Bus- bzw. S- & U-Bahnverbindungen zwischen Spandau und der Stadtmitte - den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 15 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICE's.

**Codice oggetto: 26087011 - 14089 Berlin - Gatow**

## 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)