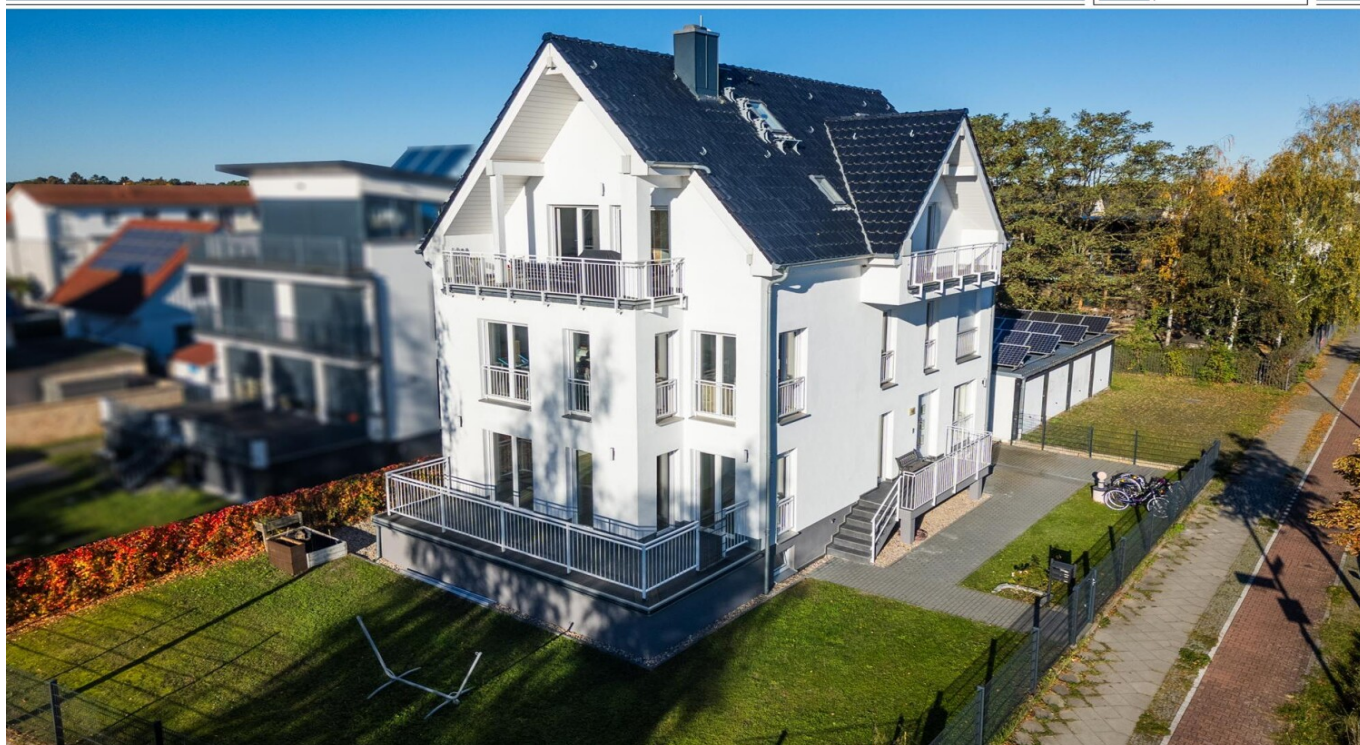


Berlin

Mehrgenerationenhaus oder solide Kapitalanlage - drei schöne Wohnungen in moderner Villa!

Codice oggetto: 25087022A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277,78 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 458 m²

Codice oggetto: 25087022A - 14089 Berlin

- 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: 25087022A - 14089 Berlin

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25087022A
Superficie netta	ca. 277,78 m ²
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. 86 m ²
Superficie affittabile	ca. 319 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25087022A - 14089 Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.11.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	39.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25087022A - 14089 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25087022A - 14089 Berlin

La proprietà



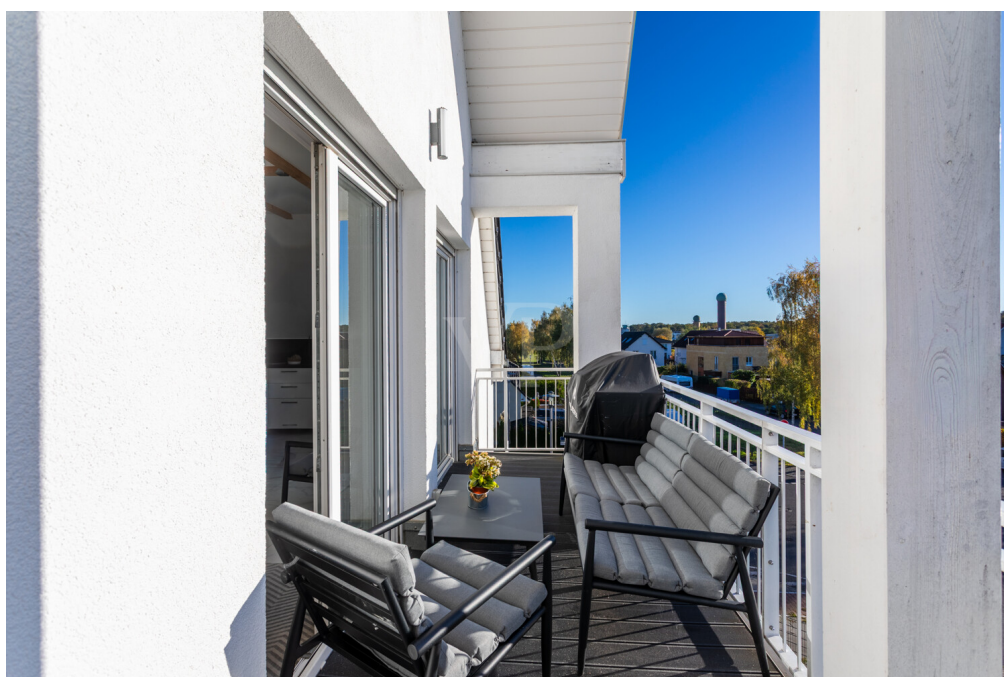
Codice oggetto: 25087022A - 14089 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25087022A - 14089 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25087022A - 14089 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25087022A - 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:

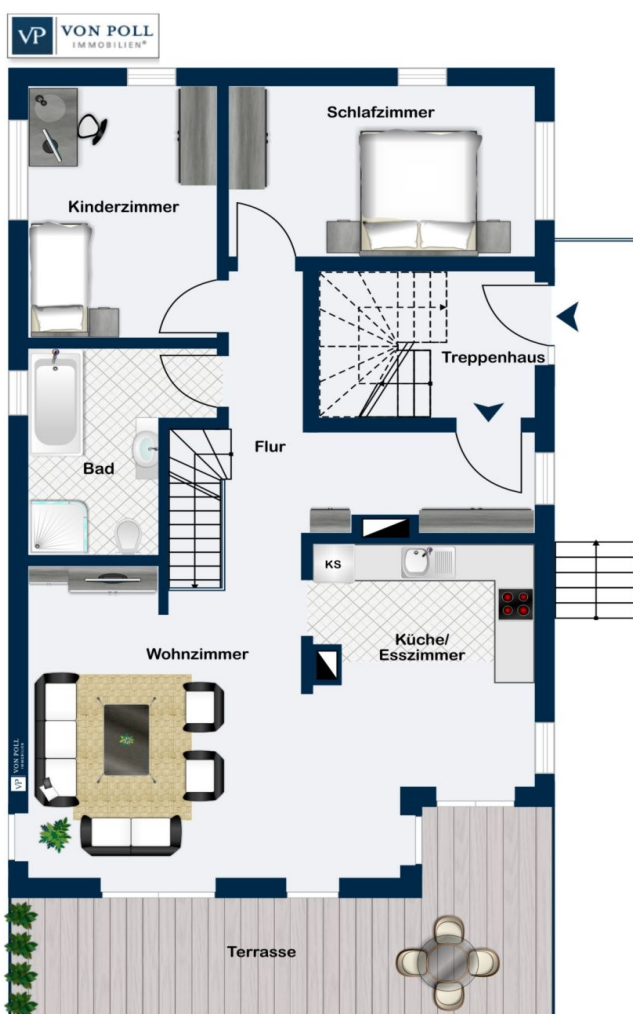
0800 – 333 33 09

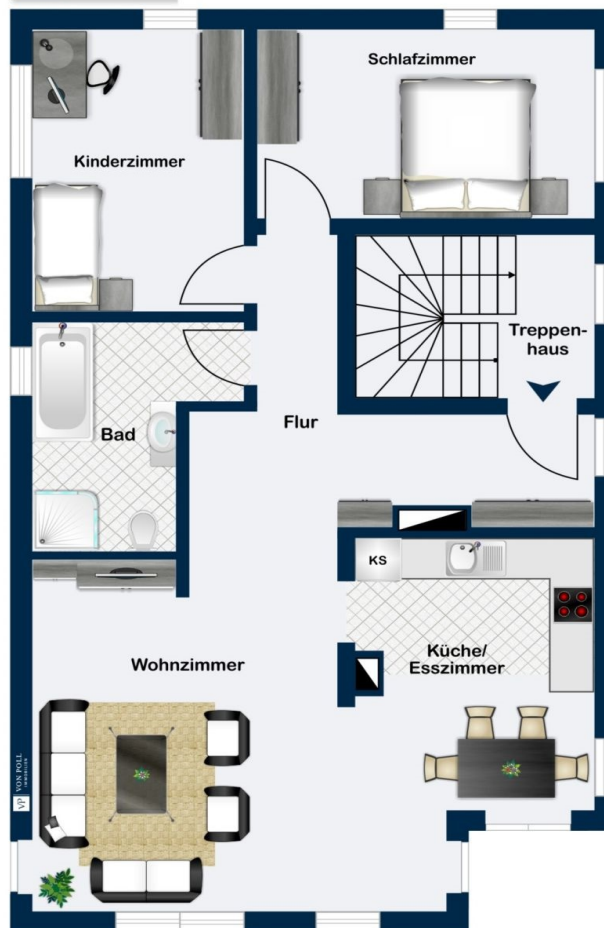
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

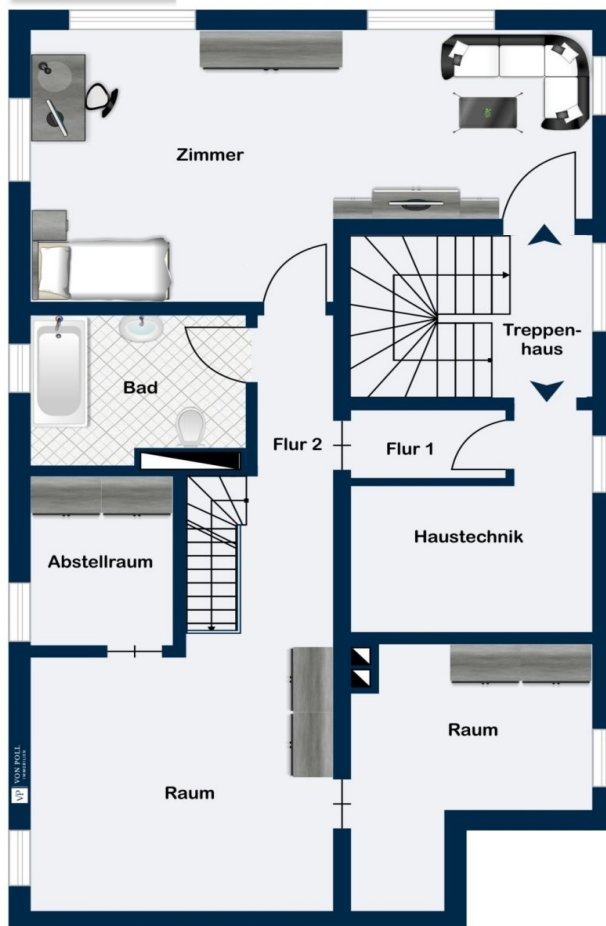
Codice oggetto: 25087022A - 14089 Berlin

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: 25087022A - 14089 Berlin

Una prima impressione

Diese moderne Villa im strahlenden Weiß vereint besondere Architektur mit großen Fensterfronten und das Spiel mit Raumhöhen und Licht. Drei großzügige Wohneinheiten, welche Sie entweder vermieten oder selbst beziehen können, warten hier auf Sie.

Das neuwertige Haus gibt Ihnen die Möglichkeit direkt mit der Vermietung zu starten: kein Baustress, keine unkalkulierbaren Baukosten und anspruchsvoll ausgestattet!

Die moderne und hochwertige Villa bietet auf zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss drei abgeschlossene Wohneinheiten. Hinzu kommt das sehr gut nutzbare Untergeschoss. Somit stehen Ihnen insgesamt eine Wohn- Nutzfläche von rund 400 m² auf dem neuesten Stand der Technik zur Verfügung.

Die helle Wohnung im Erdgeschoss präsentiert sich Licht durchflutet mit großen Fensterfronten, hellen Fliesen und einer modernen Küche. Ein großer Wohn- Essbereich, zwei Schlafzimmer und ein elegantes Bad mit Dusche und Wanne, sowie eine große, herrliche Sonnenterrasse runden das Angebot auf dieser Etage ab. Das Platzangebot wird noch erweitert um verschiedene, sehr gut nutzbare Räume im Untergeschoss, welches durch eine Treppe am Wohnzimmer direkt mit dem Erdgeschoss verbunden ist. Diese Räume können Sie als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen - das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet.

Einen Grundriss wie die Wohnung im Erdgeschoss finden wir auch im Obergeschoss - beide Wohnungen können gut an Paare oder kleine Familien vermietet werden.

Das Dachgeschoss ist sehr ansprechend ausgebaut - ein heller Wohnbereich mit offener Küche und sonniger Dachterrasse. Von hier aus haben Sie einen spektakulären Blick und können wunderbare Sonnenaufgänge erleben. Das großzügige Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne machen auch diese Wohnung zu einer gut vermietbaren Einheit.

Diese spektakuläre Immobilie ließe sich auch hervorragend als eine Einheit für eine große Familie oder mehrere Generationen nutzen - ganz nach Ihren Wünschen können Sie die insgesamt 400 m² Wohn- Nutzfläche Ihren Bedürfnissen anpassen.

Das Souterrain wartet mit viel Platz auf Ihre individuelle Nutzung - ob als Büroetage oder kleine separate Einheit, Fitnessoase oder Ruhepol - durch die hohen Decken und die gute Belichtung lassen sich die Räume vielfältig nutzen.

Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Die Gasheizung inklusive Warmwasseraufbereitung befindet sich im UG in einem Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasseraufbereitung wird über Solarpanels unterstützt.

Zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

Bei weiterem Interesse melden Sie sich gerne bei uns - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 25087022A - 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: 25087022A - 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: 25087022A - 14089 Berlin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.11.2026.
Endenergiebedarf beträgt 39.10 kwh/(m²*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: 25087022A - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com