

Berlin - Kladow

Modernisiertes Familien-Domizil mit großem Garten und ausgebautem Dachgeschoss

Codice oggetto: 26087026



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,02 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 540 m²

Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

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

Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26087026
Superficie netta	ca. 136,02 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1964

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 111 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.12.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	131.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

La proprietà



Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

La proprietà



Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

La proprietà



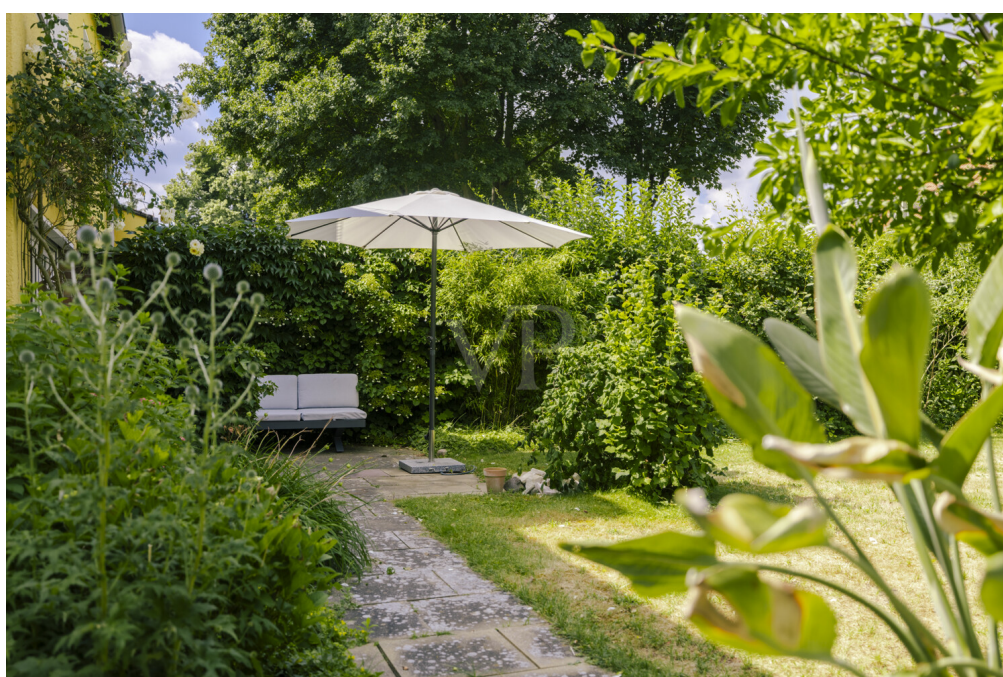
Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

La proprietà



Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

La proprietà



Codice oggetto: 26087026 - 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

Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

La proprietà



Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

Una prima impressione

In einer ruhigen und gefragten Wohngegend mit einer Privatstraße präsentiert sich diese sanierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964. Das denkmalgeschützte Ensemblehaus vereint historischen Charme mit flexiblen Wohnkonzepten.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m² – ergänzt um zwei weitere attraktive Räume im ausgebauten Dachgeschoss sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum im Keller – und einem rund 540 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie viel Raum zur individuellen Entfaltung.

Über den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in das insgesamt 5 Zimmer umfassende Haus, das mit 3 Schlafzimmern, 2 modernen Badezimmern und zwei weiteren Räumen im ausgebauten Dachgeschoss ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare schafft.

Eine Modernisierung der Immobilie erfolgte zuletzt im Jahr 2013 und umfasste zahlreiche Bereiche: Fenster, elektrisch betriebene Rollläden, beide Bäder, das Gäste-WC, die Fußböden, Wände und Decken, die Küche, sowie Wasser- und Abwasserleitungen, Elektrik, Heizung und Schallschutzwände.

Besonders hervorzuheben sind die Dreifach-Isolierglasfenster aus 2013 und die elektrischen Rollläden, die optimalen Schallschutz und Komfort gewährleisten. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2004. Praktisch ist auch der voll unterkellerte Bereich – teilweise beheizt und mit einem vielseitig als Hobbyraum nutzbaren Raum ausgestattet.

Das Erdgeschoss überzeugt durch die großzügige, offene Raumstruktur mit fließenden Übergängen zwischen Wohn- und Essbereich. Der Essbereich ist durch eine große Fensterfront zum Garten hin lichtdurchflutet und gewährt einen bezaubernden Blick ins Grüne.

Im Wohnbereich fällt das originale Eichenparkett im klassischen Fischgrätmuster ins Auge, das dem Raum einen zeitlosen Charakter verleiht. Die angrenzende offene Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet. Mehrere Hängelampen und großzügige Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptbadezimmer mit elektrischer Fußbodenerwärmung, Badewanne, bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper. Das Design überzeugt mit großformatigen Fliesen in Natursteinoptik und einem klar strukturierten Grundriss.

Große Fenster fluten die Räume mit reichlich Tageslicht und schaffen eine freundliche, ruhige Atmosphäre. Ein besonderer Charme: Teilweise sind noch die originalen Einbauschränke vorhanden, die praktischen Stauraum bieten.

Sichtbare Holzbalken, ein warmer Holzfußboden und helle Dachflächenfenster verleihen dem ausgebauten Dachgeschoss seinen ganz besonderen Charakter. Ergänzt durch ein modernes Duschbad eignet sich diese gemütliche Ebene optimal als privates Studio, Homeoffice oder großzügiges Hobbyzimmer.

Die massive Bauweise des Hauses wird durch die stabile Massivholztreppe und Schallschutzplatten zum Nachbarhaus unterstrichen. Das Gäste-WC ist ebenfalls geschmackvoll modernisiert. Der Keller verfügt über eine Außentreppe und weitere, vielseitig nutzbare Flächen.

Der Garten ist liebevoll angelegt, von viel Grün und hohen Sträuchern umgeben und lädt zum Verweilen ein. Eine Garage, die zur Werkstatt und als Fahrradgarage umgebaut wurde, vervollständigt das Angebot.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint modernen Wohnkomfort mit dem architektonischen Charme der 1960er-Jahre und bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die ruhiges Wohnen mit viel Privatsphäre und Platz bevorzugen. Eine Besichtigung empfiehlt sich, um den Einblick in den Wohnwert dieser Immobilie vollständig zu erfassen.

Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

Dettagli dei servizi

- Massivbauweise
- Vollkeller (teilweise beheizt)
- Badezimmer 1 (mit elektrischer Fußbodenerwärmung)
- Badezimmer 2 (mit elektrischer Fußbodenerwärmung)
- Gäste-WC
- Dreifach-Isolierglasfenster (2013)
- Rollläden (elektrisch)
- Massivholztreppe
- Fußböden: originales Eichenparkett, Holzböden, Laminat, Fliesen
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Gasheizung (2004)
- Außentreppe zum Keller
- Dachboden ausgebaut (Nutzfläche)
- Hobbyraum im Keller
- Schallschutzplatten zum Nachbarhaus
- Garage (Werkstatt und Fahrradgarage)

Codice oggetto: 26087026 - 14089 Berlin - Kladow

Tutto sulla posizione

Exzellente Wohnlage in Berlin-Kladow: Naturidylle trifft Hauptstadt-Komfort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und grünsten Wohngegenden Berlins – im idyllischen Ortsteil Kladow (Bezirk Spandau). In einer verkehrsberuhigten Straße gelegen, bietet das Objekt ein ruhiges, familienfreundliches und sicheres Umfeld, das überwiegend von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten geprägt ist. Hier leben Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen.

Alltag und Infrastruktur auf kurzen Wegen: Der lebendige Ortskern von Kladow rund um das Cladow-Center ist in wenigen Minuten erreichbar und deckt den täglichen Bedarf ideal ab – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zur medizinischen Versorgung. Besonders für Familien ist die Lage äußerst attraktiv: Diverse Kitas, die nahegelegene Mary-Poppins-Grundschule sowie das renommierte Margot-Friedländer-Gymnasium (ehemals Hans-Carossa-Gymnasium) gewährleisten ein hervorragendes Bildungsangebot direkt vor Ort.

Kladow besticht durch seine einmalige Havellandschaft. Der Groß Glienicker See, der Sacrower See und ausgedehnte Wälder liegen direkt vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten ein. Ein Highlight ist der nahe Kladower Hafen, der mit seiner Uferpromenade und gemütlicher Gastronomie am Wasser ganzjährig ein charmantes, maritimes Flair versprüht.

Hervorragende Anbindung an Stadt und Umland:

Bus: Mehrere Linien, darunter der Expressbus X34, verbinden Kladow zügig mit der Berliner City (Zoologischer Garten) und dem Bahnhof Spandau.

Fähre: Als Besonderheit bringt Sie die BVG-Fährlinie F10 staufrei und entspannt über die Havel direkt zum S-Bahnhof Wannsee.

Auto: Über die B2 (Heerstraße) sind die westliche Berliner Innenstadt sowie das benachbarte Potsdam in etwa 15 bis 20 Autominuten bequem erreichbar.

Fazit: Diese Immobilie bietet den perfekten Rückzugsort im Grünen. Ein echtes Traumzuhaus für alle, die das Wasser lieben und ein niveauvolles Wohnumfeld mit idealer Anbindung an die Metropole suchen.

Codice oggetto: 26087026 - 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: 26087026 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com