Berlin – Kladow

# Maison d'architecte - première occupation après rénovation : pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques et piscine

*CODE DU BIEN: 25087001*




PRIX D'ACHAT: 1.198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216.02 $m^2$ • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 795 $m^2$

CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25087001 |
| Surface habitable | ca. 216.02 m² |
| Pièces | 7 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1971 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.198.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2024 |
| État de la propriété | Refait à neuf |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 83 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée |

CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 12.02.2035 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 29.4 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A+ |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1971 |

CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# La propriété

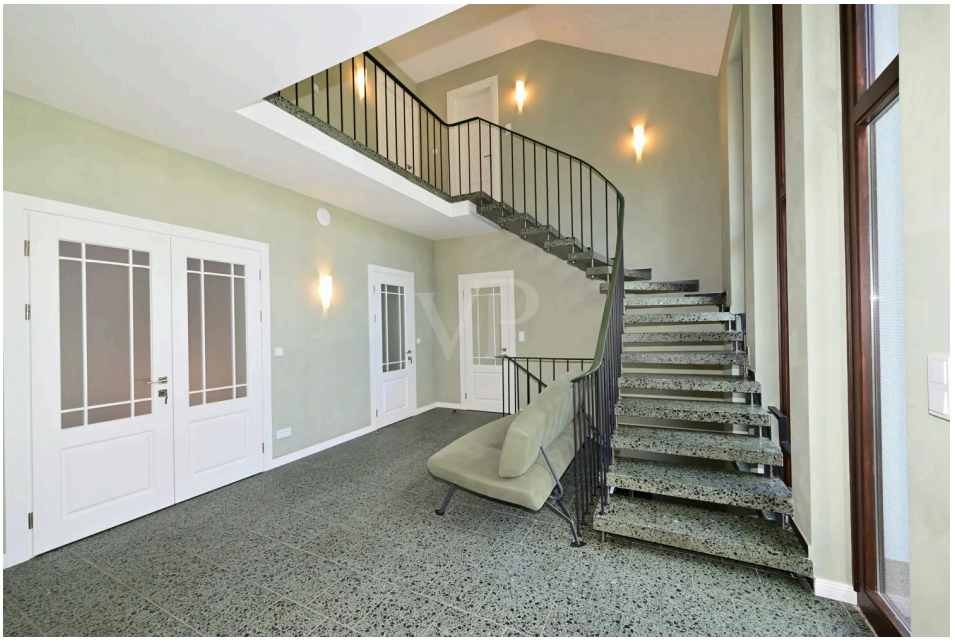




CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

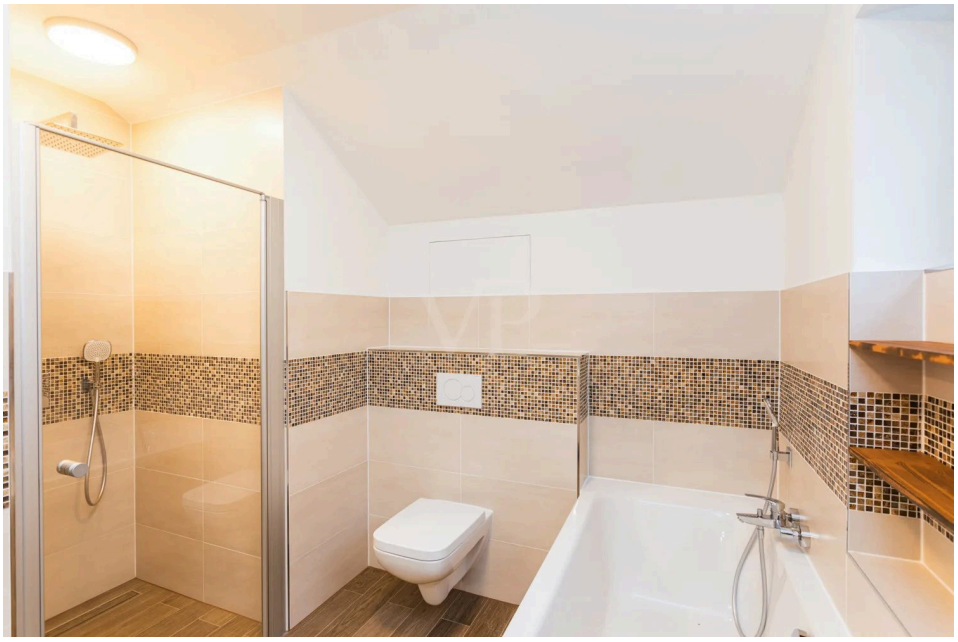
# La propriété





CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

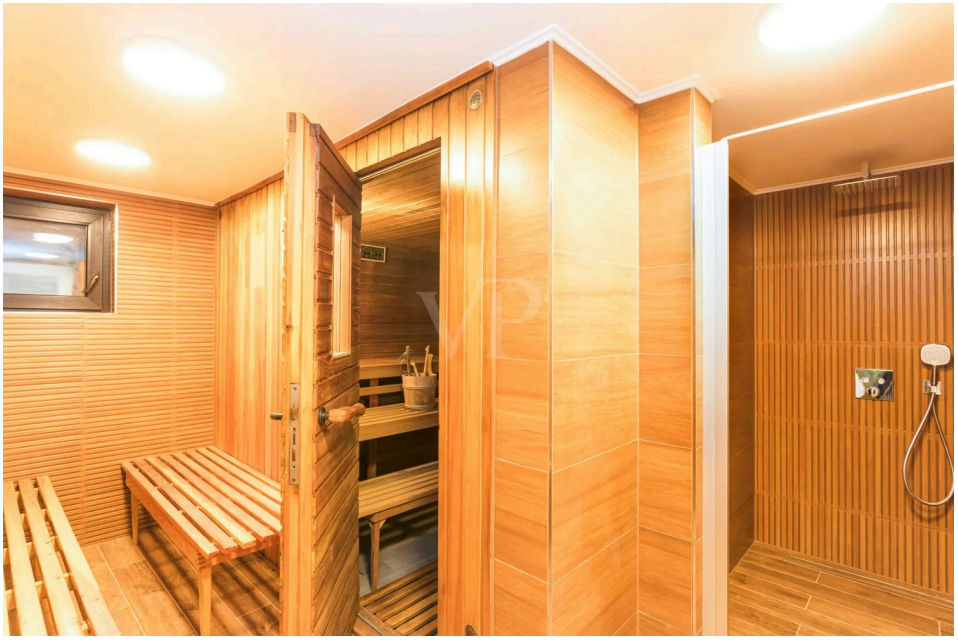
# La propriété

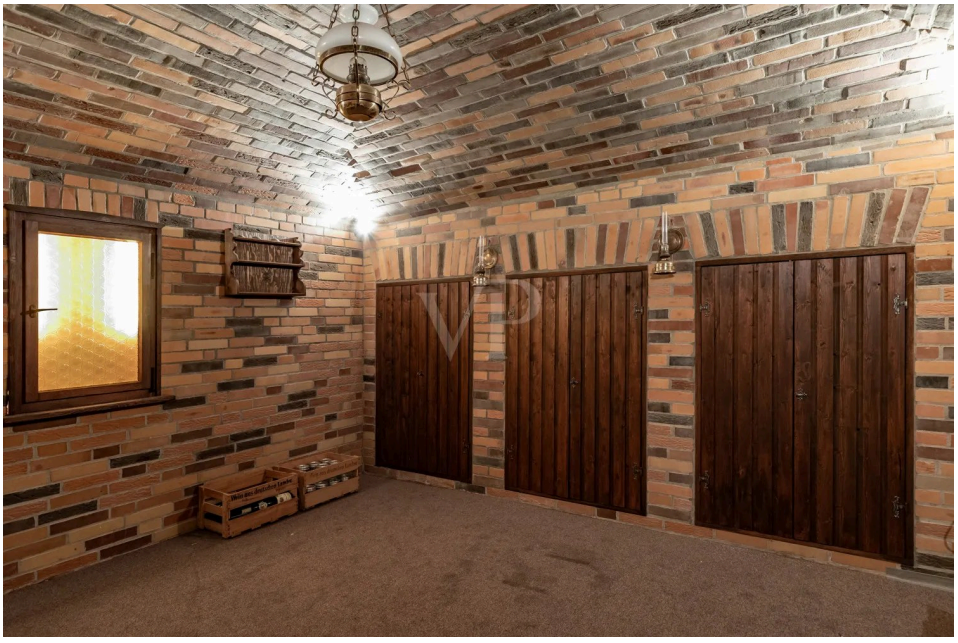




CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# La propriété





CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# La propriété





CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# La propriété






CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# Une première impression

**Première occupation après rénovation complète - Maison d'architecte unique et écoénergétique avec domotique et prestations haut de gamme** Cette maison individuelle de grande qualité a été construite sur mesure en 1971 par un architecte et entièrement modernisée et rénovée en 2024/25. Elle est située dans un quartier calme et recherché de Kladow, à proximité de la rivière Havel. Avec environ 216 m² de surface habitable et un terrain de 795 m², cette propriété de caractère allie confort moderne et espaces généreux. Grâce aux nombreuses modernisations et rénovations écoénergétiques réalisées ces dernières années, cette maison d'architecte offre un confort de vie supérieur et une efficacité énergétique optimale. La propriété comprend 7 pièces au total, dont 3 chambres spacieuses et une salle de bains neuve. Parmi les autres atouts, on compte une terrasse avec store électrique et un vaste espace extérieur agrémenté d'une piscine (7,25 × 3,80 m), dont le carrelage a été refait en 2020. L'équipement de la piscine est installé dans le garage attenant, qui offre également un espace de rangement supplémentaire. La rénovation énergétique complète a inclus la pose d'une nouvelle toiture en tuiles vernissées durables, l'ajout de 12 cm d'isolation aux murs extérieurs et l'installation de nouvelles fenêtres à triple vitrage aux deux étages. Le système de chauffage a également été modernisé et converti en deux pompes à chaleur haute performance. De plus, la maison a été partiellement équipée d'un chauffage au sol. Un nouveau système photovoltaïque de 9 kWc avec un système de stockage de 8 kWh a également été installé, contribuant à la consommation énergétique durable de la maison. À l'intérieur, le câblage électrique, la tuyauterie et la plomberie ont été remplacés. Les murs, les plafonds et les sols intérieurs ont été en grande partie modernisés et finis avec soin, avec du parquet, du carrelage et du granit. La salle de bain, la douche et les toilettes ont également été rénovées dans le cadre de ce projet. Une élégante cheminée dans le séjour promet des soirées chaleureuses durant les mois les plus froids. Cette maison séduit par ses atouts : un système domotique, un sauna avec douche et WC attenants, une cave à vin voûtée au charme historique, et une grande pièce polyvalente équipée pour l'installation d'une cuisine, offrant de nombreuses possibilités. À l'extérieur, une cheminée supplémentaire et un compteur d'eau de jardin complètent l'ensemble. Les larges fenêtres et les hauts plafonds baignent les pièces de lumière naturelle. Le sous-sol, en grande partie chauffé, optimise considérablement l'espace habitable. Le jardin, soigneusement entretenu et partiellement aménagé, offre un vaste espace de détente. Cette maison individuelle est idéale pour les familles en quête de qualité et de confort, alliant modernité et esthétique. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et découvrez par vous-même tous les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# Détails des commodités

- Architektenhaus
- Vollkeller (beheizbar - teilweise mit Fußbodenheizung)
- Hohe Decken
- Große Fensterfronten
- Neues Dach mit glasierten Ziegeln
- SMART Home (Photovoltaik, Fußbodenheizung, Videoüberwachung)
- DSL Router mit mehreren WLAN-Repeatern bereits installiert
- Photovoltaikanlage (9 kWp) mit Speicher (8 kWh)
- Außenwanddämmung (12 cm)
- 2 Wärmepumpen
- Teilweise neue Fußbodenheizung eingebaut
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung im OG und KG
- Elektrische Markise
- Neue Terrassenmöbel
- Elektrik, Rohre und Leitungen erneuert
- Bad, Dusche und WC’s erneuert
- Innenwände, Decken sowie Fußböden größtenteils erneuert
- Sauna mit Dusche und angrenzendem WC
- Kaminzimmer mit schönem Kamin
- Parkett, Granit und Fliesen
- Gewölbe-Weinkeller
- In die Wand eingelassener Safe
- Großer Hobbyraum mit Anschlüsse für eine Küche
- Außenkamin
- Außenpool (7,25 × 3,80 m) in 2020 neu gefliest - beheizbar mit Solar und Wärmepumpe
- Pooltechnik in der Garage
- Garage mit Abstellfläche
- Gartenwasserzähler

CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# Tout sur l'emplacement

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. In 5 Minuten sind Sie mit dem Fahrrad am Groß Glienicker See mit den herrlichen Badestellen - auch den Sakrower See erreichen Sie mit dem Fahrrad in wenigen Minuten.

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 stündlich pendelnde BVG-Fähre bringt Sie nach Wannsee, Sie können aber auch mit dem Bus nach Berlin oder Potsdam fahren, die Haltestation ist in 4 Minuten zu Fuß zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 29.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
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.

CODE DU BIEN: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin
Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0
E-Mail: spandau@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com