Berlin – Kladow

Építész által tervezett ház - elso beköltözés a felújítás után: hoszivattyú, fotovoltaikus rendszerek és medence

VP azonosító: 25087001



VÉTELÁR: 1.198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216.02 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 795 m²

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Áttekintés

VP azonosító	25087001
Hasznos lakótér	ca. 216.02 m²
Szobák	7
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1971
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	1.198.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 83 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.02.2035
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	29.4 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Az ingatlan

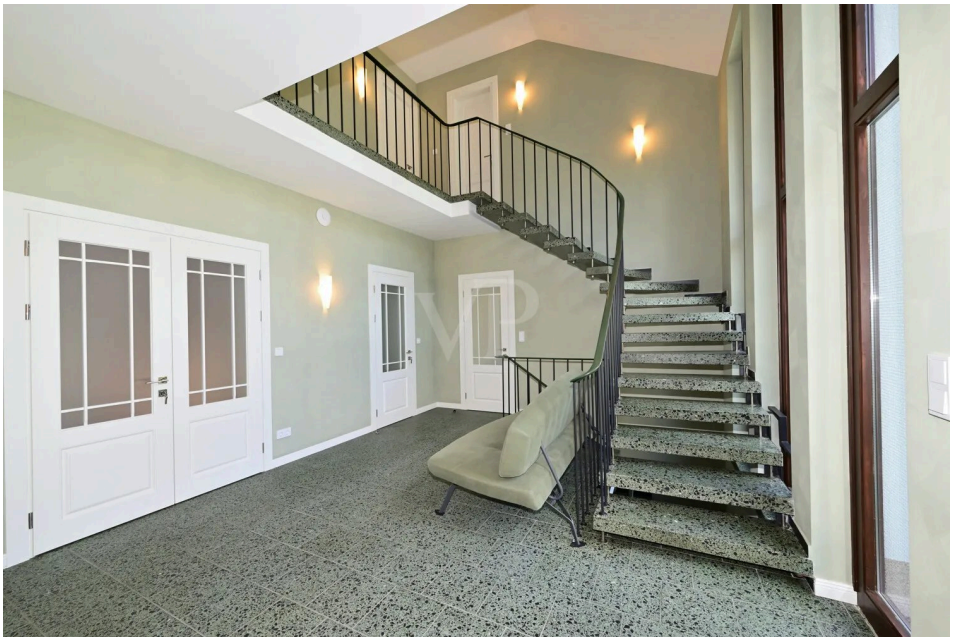




VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

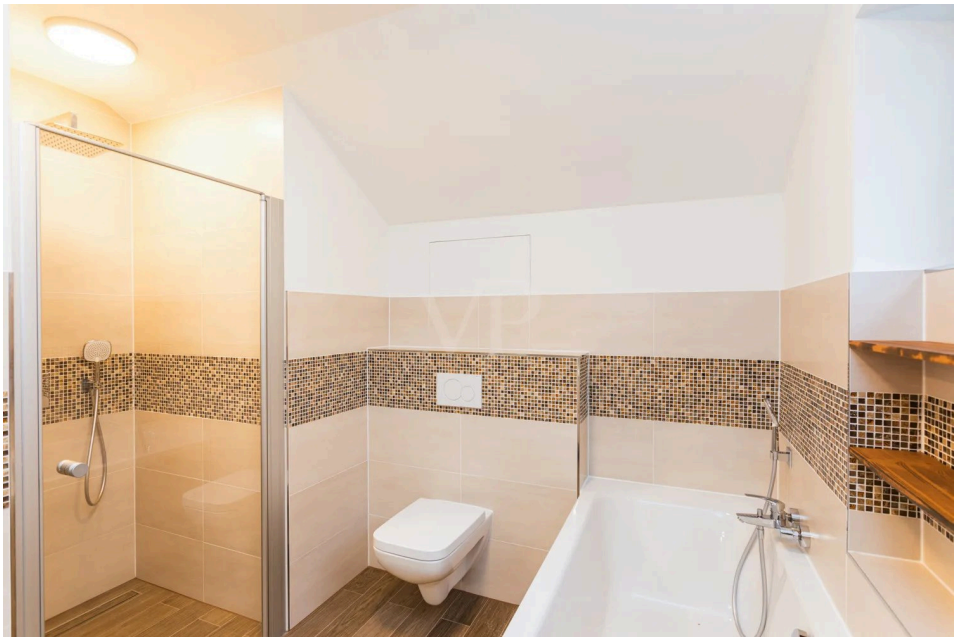
Az ingatlan





VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

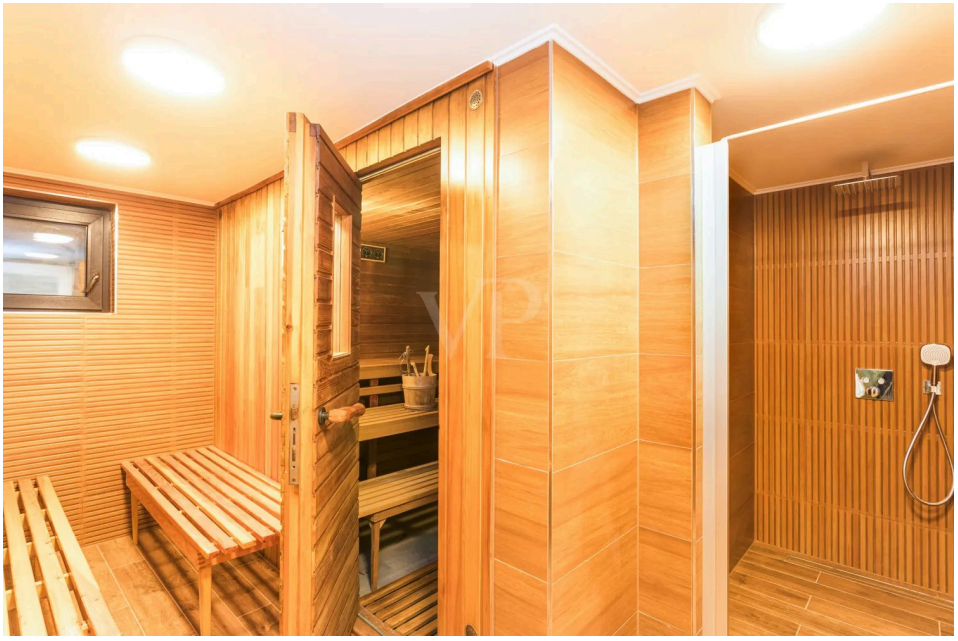
Az ingatlan

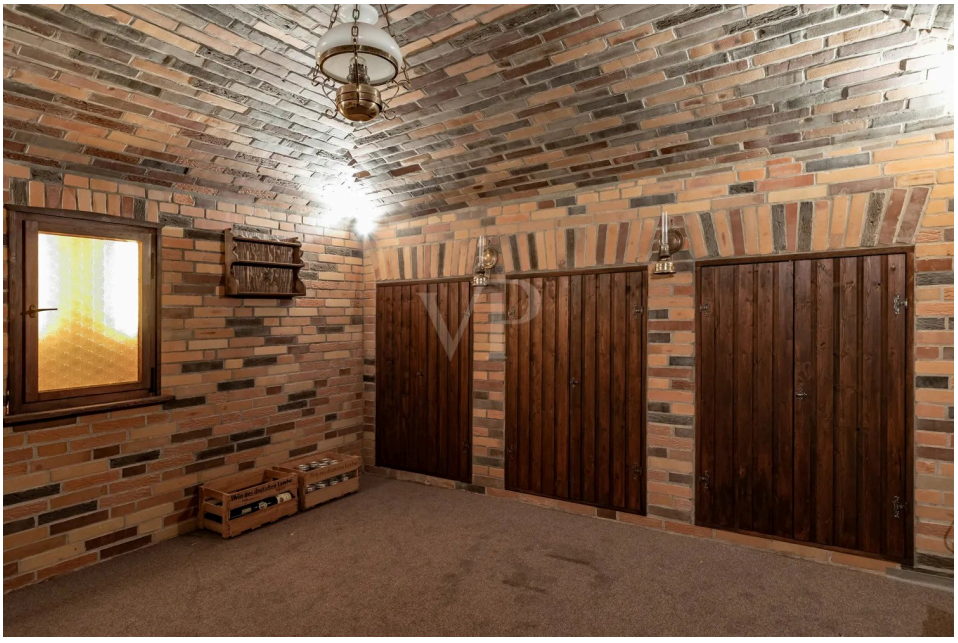




VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Az ingatlan





VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Az ingatlan





VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Az ingatlan





VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Az elso benyomás

Elso beköltözés átfogó felújítás után - Egyedi és energiatakarékos, építész által tervezett ház SMART Home rendszerrel és csúcskategóriás funkciókkal Ez a kiváló minoségu, családi ház 1971-ben épült egyedi tervezésu építész által, majd 2024/25-ben teljeskörüen modernizálták és felújították. Kladow csendes és kívánatos részén található, a Havel folyó közelében. Körülbelül 216 m² lakóterületével és 795 m²-es telekméretével ez a karakteres ingatlan a modern életstílust tágas elrendezéssel ötvözi. Az elmúlt években számos modernizációnak és energiatakarékos felújításnak köszönhetoen ez az építész által tervezett ház kiváló lakhatási kényelmet kínál a legmodernebb energiahatékonysággal kombinálva. Az ingatlan összesen 7 szobával rendelkezik, köztük 3 arányos hálószobával és egy új fürdoszobával. További jellemzok közé tartozik egy elektromosan muködtetett napellenzovel ellátott terasz és egy tágas kültéri terület úszómedencével (7,25 × 3,80 m), amelyet 2020-ban újracsempéztek. A medence felszerelése a szomszédos garázsban található, amely további tárolóhelyet is biztosít. Az átfogó energiatakarékos felújítás magában foglalta egy új, tartós mázas cserépteto beépítését, a külso falak 12 cm-es szigetelését, valamint új, háromrétegu üvegezésu ablakok beépítését mind a felso, mind az alsó szinten. A futési rendszert korszerusítették, és két nagy teljesítményu hoszivattyúra alakították át. Ezenkívül a ház részben új padlófutést kapott. Egy új, 9 kWp-s fotovoltaikus rendszert is telepítettek egy 8 kWh-s tárolóval, amely támogatja a ház fenntartható energiafelhasználását. Belül kicserélték az elektromos vezetékeket, a csöveket és a vízvezeték-rendszert. A belso falakat, a mennyezetet és a padlót nagyrészt modernizálták, és magas színvonalon parkettával, csempével és gránittal burkolták. A fürdoszoba, a zuhanyzó és a WC is felújításra került a projekt részeként. A nappaliban található stílusos kandalló hangulatos estéket biztosít a hidegebb hónapokban. Ez a ház továbbra is lenyugözo különlegességeivel: okosotthon rendszer, szauna zuhanyzóval és WC-vel, vizuálisan történelmi boltozatos borospince, valamint egy nagy hobbiszoba, amely konyhai csatlakozásokkal rendelkezik, számos lehetoséget kínálva. Kívül egy további kandalló és egy kerti vízóra is található. A nagyméretu ablakok és a magas mennyezet világos és szellos lakókörnyezetet teremtenek. A teljes pince nagy része futött, ami jelentosen növeli a ház használhatóságát. A gondosan karbantartott és részben parkosított kert boséges teret biztosít a pihenéshez és a szabadidos tevékenységekhez. Ez a családi ház ideális azoknak a családoknak, akik a minoséget és a kényelmet modern energia- és térbeli koncepcióval ötvözik. Egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma, hogy személyesen is megtapasztalhassa az ingatlan elonyeit.

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Birte Baumgarten

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com