Berlin – Kladow

Casa progettata da un architetto - prima occupazione dopo la ristrutturazione: pompa di calore, fotovoltaico e piscina

Codice oggetto: 25087001



PREZZO D'ACQUISTO: 1.198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216.02 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 795 m²

Codice oggetto: 25087001 - 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: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25087001
Superficie netta	ca. 216.02 m²
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.198.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 83 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	12.02.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	29.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

La proprietà

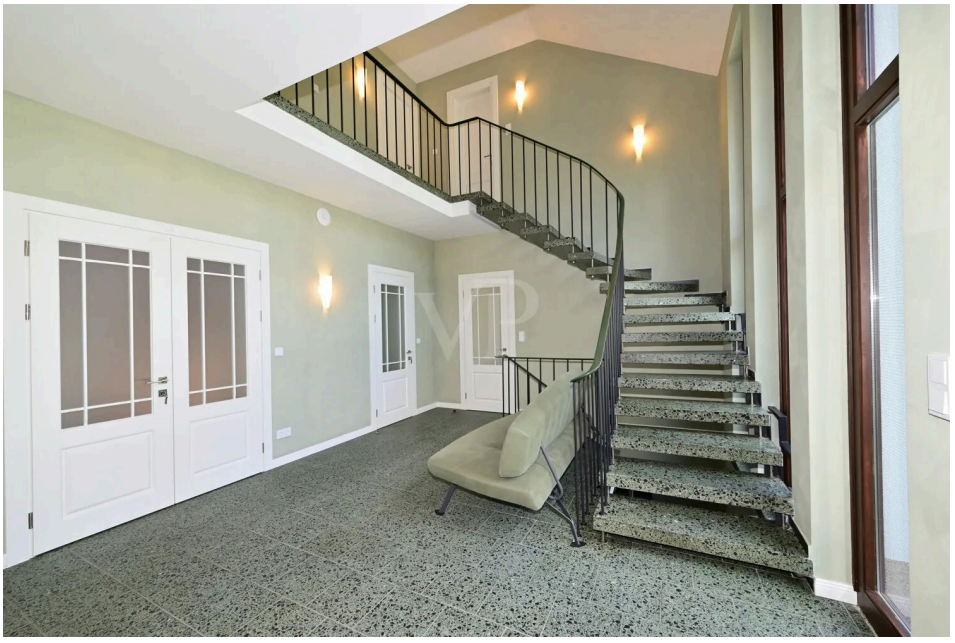




Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

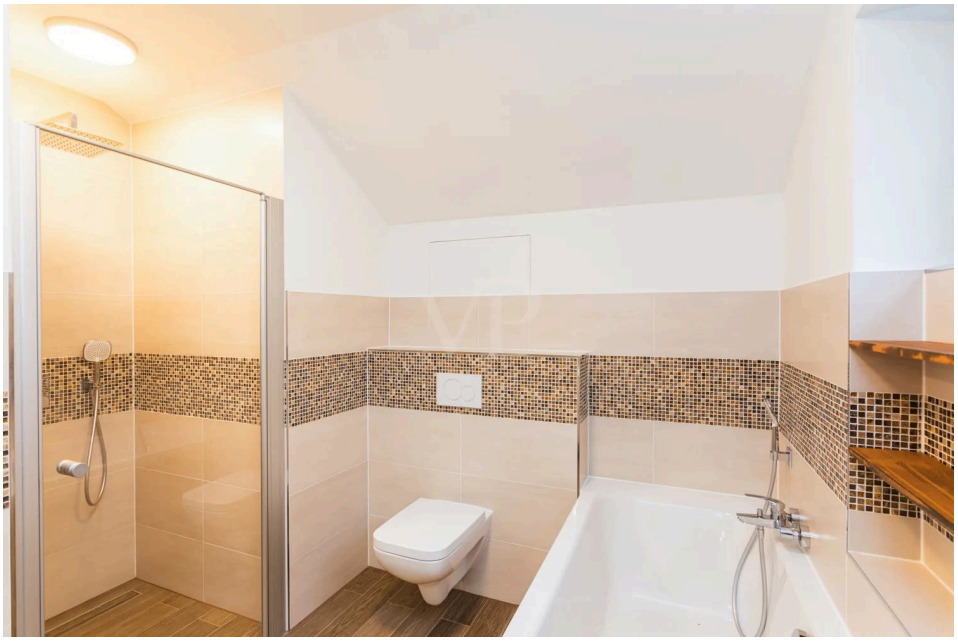
La proprietà





Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

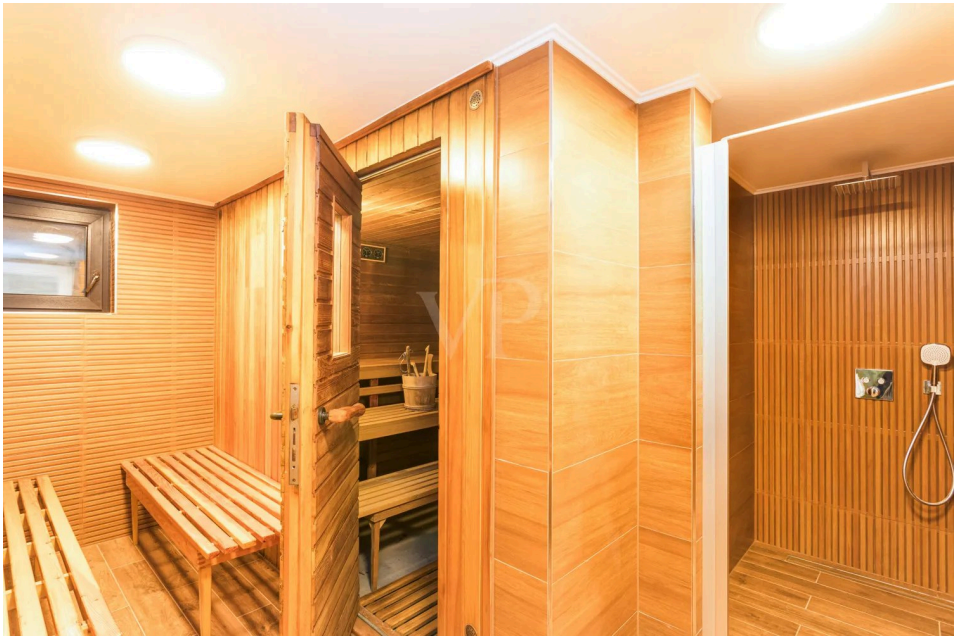
La proprietà

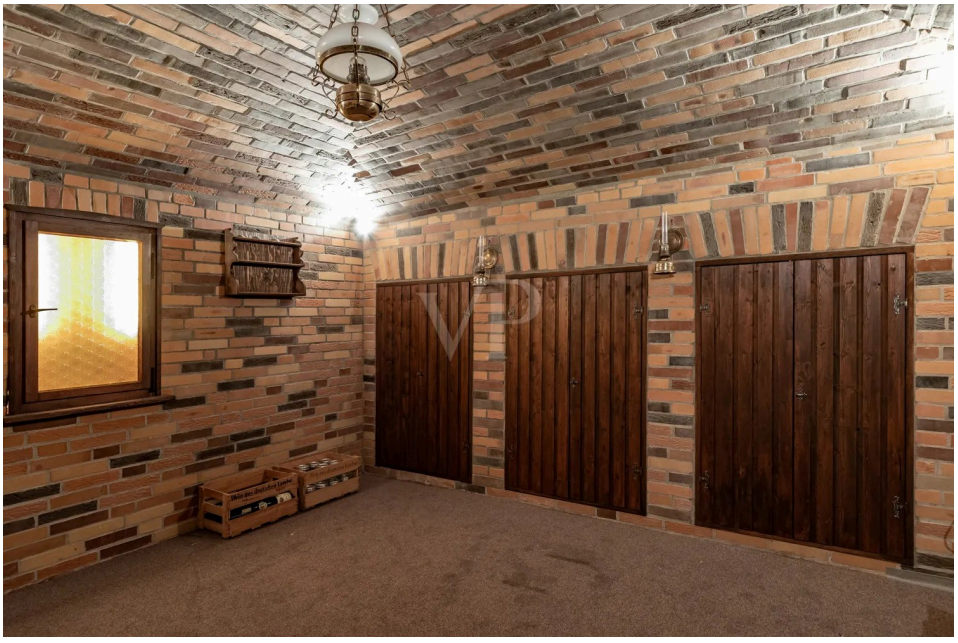




Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

La proprietà





Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

La proprietà





Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

La proprietà





Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Una prima impressione

Prima occupazione dopo un'ampia ristrutturazione - Casa unica ed efficiente dal punto di vista energetico, progettata da un architetto, con SMART Home e caratteristiche di alta gamma Questa casa indipendente di alta qualità è stata costruita su misura nel 1971 da un architetto e ampiamente modernizzata e ristrutturata nel 2024/25. Si trova in una posizione tranquilla e privilegiata a Kladow, vicino al fiume Havel. Con circa 216 m² di superficie abitabile e un terreno di 795 m², questa proprietà di carattere combina uno stile di vita moderno con ampi spazi. Grazie ai numerosi ammodernamenti e alle ristrutturazioni ad alta efficienza energetica degli ultimi anni, questa casa progettata da un architetto offre un comfort abitativo superiore combinato con un'efficienza energetica all'avanguardia. La proprietà dispone di un totale di 7 locali, tra cui 3 camere da letto ben proporzionate e un nuovo bagno. Ulteriori caratteristiche includono una terrazza con tenda da sole elettrica e un'ampia area esterna con piscina (7,25 × 3,80 m), piastrellata nel 2020. L'attrezzatura della piscina è alloggiata nel garage adiacente, che offre anche ulteriore spazio di stoccaggio. La completa ristrutturazione a basso consumo energetico ha incluso l'installazione di un nuovo tetto con tegole smaltate resistenti, l'aggiunta di 12 cm di isolamento alle pareti esterne e l'installazione di nuove finestre con tripli vetri sia al piano superiore che a quello inferiore. Anche l'impianto di riscaldamento è stato modernizzato e convertito in due pompe di calore ad alte prestazioni. Inoltre, la casa è stata parzialmente dotata di un nuovo riscaldamento a pavimento. È stato inoltre installato un nuovo impianto fotovoltaico da 9 kWp con un'unità di accumulo da 8 kWh, a supporto dell'uso sostenibile dell'energia della casa. All'interno, sono stati sostituiti l'impianto elettrico, le tubature e l'impianto idraulico. Le pareti interne, i soffitti e i pavimenti sono stati ampiamente modernizzati e rifiniti con parquet, piastrelle e granito. Anche i bagni, le docce e i servizi igienici sono stati ristrutturati nell'ambito del progetto. Un elegante camino nella zona giorno garantisce serate accoglienti durante i mesi più freddi. Questa casa continua a stupire con le sue caratteristiche speciali: un sistema di domotica, una sauna con doccia e WC adiacenti, una cantina a volta dal fascino storico e un'ampia sala hobby dotata di allacciamenti per una cucina, che offre numerose possibilità. All'esterno, sono inclusi un ulteriore camino e un contatore dell'acqua del giardino. Le ampie finestre e i soffitti alti creano un ambiente luminoso e arioso. L'intero seminterrato è ampiamente riscaldato, ampliando notevolmente la fruibilità della casa. Il giardino, curato meticolosamente e parzialmente paesaggistico, offre ampio spazio per il relax e le attività ricreative. Questa casa indipendente è ideale per le famiglie che cercano qualità e comfort combinati con un moderno concetto energetico e spaziale. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

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 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.

Codice oggetto: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25087001 - 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