Berlin – Kladow

Kernsanierter Erstbezug mit A+ Energieeffizienz - Pool und Garage

Objektnummer: 25087001



KAUFPREIS: 1.198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216.02 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 795 m²

Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Auf einen Blick

Objektnummer	25087001
Wohnfläche	ca. 216.02 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.198.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	12.02.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	29.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie

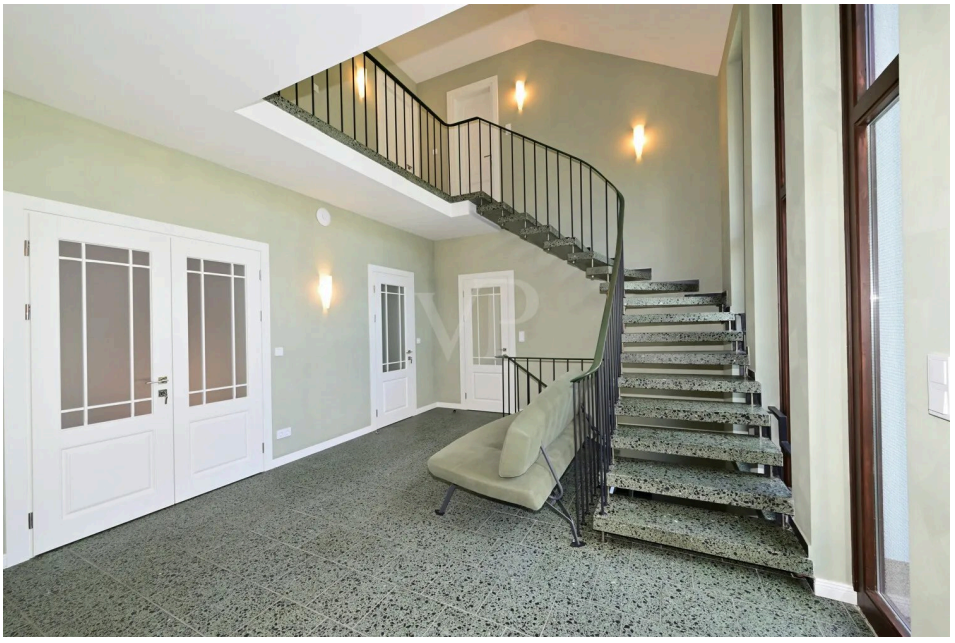




Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

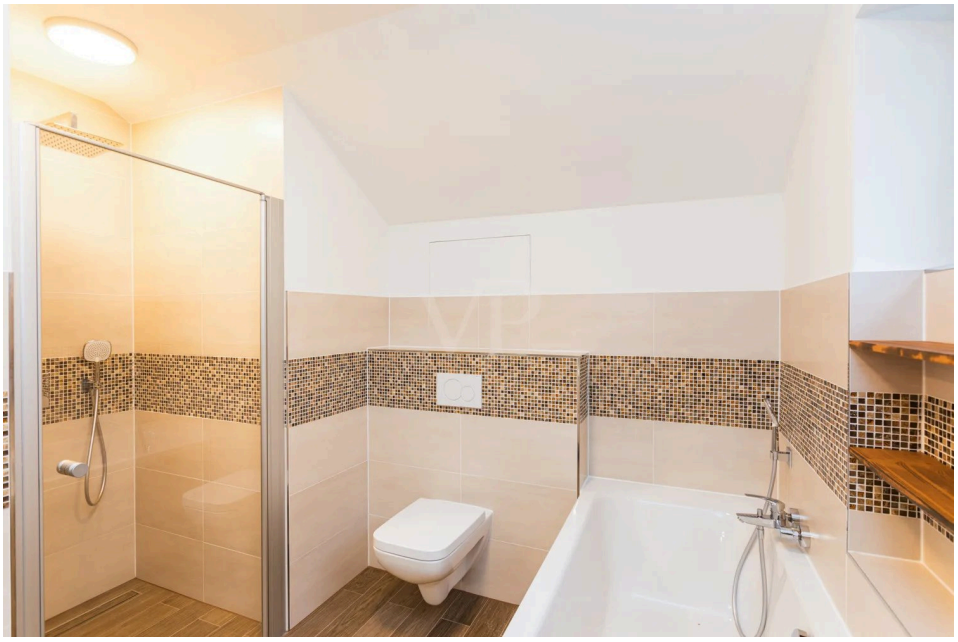
Die Immobilie





Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

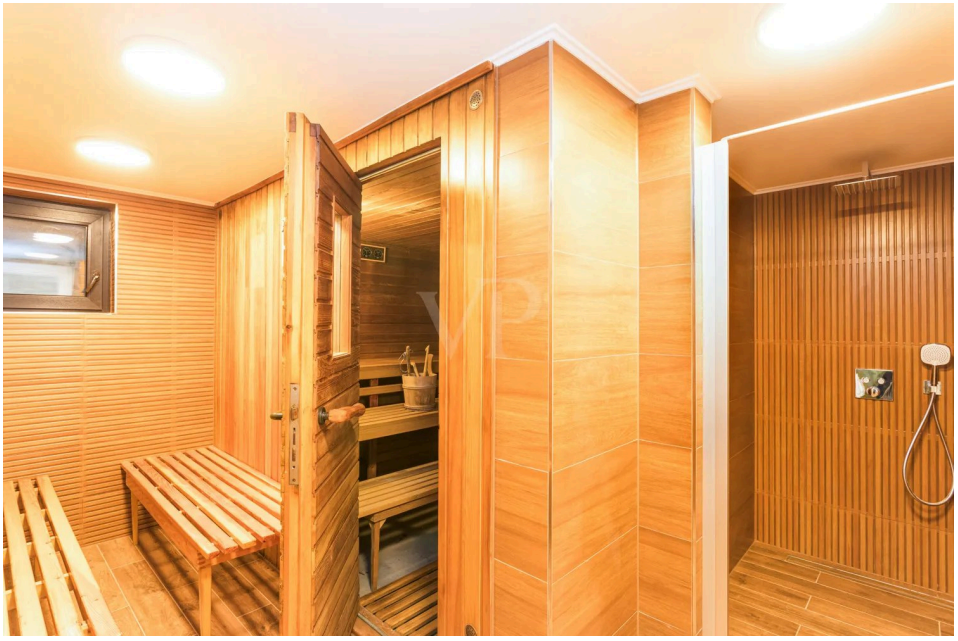
Die Immobilie

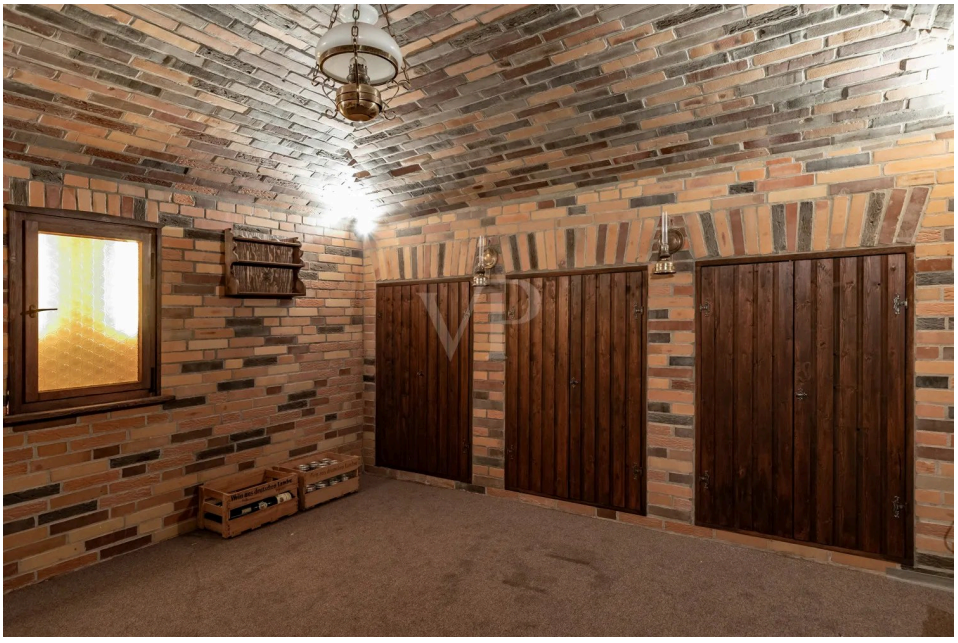




Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie





Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie





Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie





Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Ein erster Eindruck

In absolut ruhiger und begehrter Lage von Kladow erwartet Sie ein Immobilienangebot der Extraklasse. Dieses 1971 individuell von einem Architekten entworfene Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2024 und 2025 einer kompromisslosen Kernsanierung unterzogen. Das Resultat ist ein bezugsfertiger Erstbezug, der zeitlose architektonische Eleganz mit modernster, zukunftsweisender Haustechnik verbindet. Hier vereinen sich luxuriöser Wohnkomfort und eine herausragende Energiebilanz (Klasse A+) zu einem einzigartigen Wohnerlebnis für höchste Ansprüche.

Die Immobilie im Überblick:
- Objektart: Einfamilienhaus (Architektenhaus)
- Zustand: Erstbezug nach umfassender Kernsanierung (2024/25)
- Wohnfläche: ca. 216 m²
- Grundstücksfläche: ca. 795 m² (uneinsehbar, neu angelegt)
- Zimmer: 7 (davon 3 bis 4 Schlafzimmer)
- Bäder & Sanitär: 2 Badezimmer, 2 Gäste-WCs
- Energieeffizienz: Klasse A+
- Verfügbarkeit: Ab sofort / nach Absprache

Architektur & Wohnambiente:
Auf ca. 216 m² Wohnfläche besticht das Haus durch ein intelligentes Raumkonzept, das Weitläufigkeit und Geborgenheit perfekt ausbalanciert. Großzügige Glasfronten und hohe Decken schaffen ein außergewöhnlich helles und luftiges Ambiente. Bei der Innenausstattung wurde Wert auf höchste Qualität gelegt: Edles Parkett, hochwertiger Granit und exklusive Fliesen prägen das elegante Erscheinungsbild. Ein besonderes Highlight für die kalte Jahreszeit ist das gemütliche Kaminzimmer, das zu entspannten Abenden im engsten Kreis einlädt. Die Sanierung umfasste die komplette Erneuerung der Elektrik, sämtlicher Rohre und Leitungen sowie aller Wand- und Bodenbeläge.

Wellness-Oase & Außenbereich - Das 795 m² große, liebevoll neu angelegte und nahezu uneinsehbare Grundstück ist ein privater Rückzugsort:
Poolanlage: Ein großzügiger, beheizbarer Außenpool (7,25 × 3,80 m) wird umweltfreundlich über Solar und eine eigene Wärmepumpe temperiert.
Sauna-Bereich: Eine hauseigene Sauna mit angrenzendem Duschbad und separatem WC bietet Wellness auf höchstem Niveau.
Terrasse & Garten: Die weitläufige Sonnenterrasse ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet. Ein gemauerter Außenkamin verspricht stimmungsvolle und lange Sommerabende im Freien.
Parken & Stauraum: Eine Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch direkten Zugang zur Pooltechnik sowie wertvolle zusätzliche Abstellflächen.

Energetische Perfektion & Smart Home - Nachhaltigkeit und minimale Nebenkosten stehen bei diesem Objekt im Fokus. Das Haus erfüllt dank modernster Upgrades höchste energetische Standards.
Heizung & Energie: Zwei leistungsstarke Wärmepumpen und eine neue 9 kWp Photovoltaikanlage inklusive 8 kWh Batteriespeicher machen Sie weitgehend autark.
Dämmung: Eine 12-cm-Fassadendämmung, dreifach verglaste Fenster und ein komplett neues Dach mit edlen, glasierten Ziegeln runden das Effizienzpaket ab.
Technik: Ein Smart Home System ermöglicht die zentrale Steuerung der PV-Anlage, der Heizung sowie der Videoüberwachung. Ein vorinstalliertes Highspeed-Netzwerk (DSL-Router mit mehreren WLAN-Repeatern) garantiert lückenloses Internet im gesamten Haus.
Sicherheit: Neben der Videoüberwachung sorgt ein diskret in die Wand eingelassener Safe für ein Höchstmaß an Sicherheit.

Das Raumwunder im Untergeschoss:
Der Vollkeller der Immobilie ist weit mehr als nur Nutzfläche. Er ist teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet und beherbergt echte Besonderheiten. Ein historisch anmutender Gewölbe-Weinkeller bietet den perfekten Rahmen für edle Tropfen. Zudem steht ein außergewöhnlich großer, beheizbarer Hobbyraum zur Verfügung. Da hier bereits Küchenanschlüsse vorbereitet sind, eignet sich dieser Bereich ideal als autarker Gästebereich, großzügiges Home-Office oder privates Fitnessstudio.

Dieses seltene Immobilienangebot richtet sich an anspruchsvolle Familien und Paare, die keine Kompromisse eingehen möchten. Wer ein sofort bezugsfertiges, stilvolles Zuhause sucht, das die Ruhe und Natur Kladows mit der technischen Raffinesse und Energieeffizienz eines modernen Neubaus verbindet, wird hier fündig. Zögern Sie nicht, uns für einen persönlichen Besichtigungstermin zu kontaktieren, um die herausragende Qualität dieses kernsanierten Architektenhauses selbst zu erleben.

Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Ausstattung und Details

- Sanierung 2024/25: Elektrik, Rohre, Leitungen, Wände und Böden erneuert
- Energie: 2 Wärmepumpen, PV-Anlage (9 kWp) + Speicher (8 kWh), 12 cm Dämmung
- Smart Home: Intelligente Steuerung & Videoüberwachung
- DSL Router mit mehreren WLAN-Repeatern bereits installiert
- Böden: Hochwertiges Parkett, Granit und Fliesen
- Wellness: Beheizbarer Außenpool (7,25 × 3,80 m), Sauna mit Duschbad
- Keller: Vollkeller, teilweise Fußbodenheizung, Weinkeller, Hobbyraum
- Sicherheit: Wandtresor & moderne Schließtechnik
- Außen: Elektrische Markise, Außenkamin und Garage mit Abstellfläche

Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin – Kladow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com