Berlin – Kladow

Neuwertiges A+-EFH: Großzügiger Garten & gute Anbindung

Objektnummer: 25087031



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93.44 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 661 m²

Objektnummer: 25087031 - 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: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Auf einen Blick

Objektnummer	25087031
Wohnfläche	ca. 93.44 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2022

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

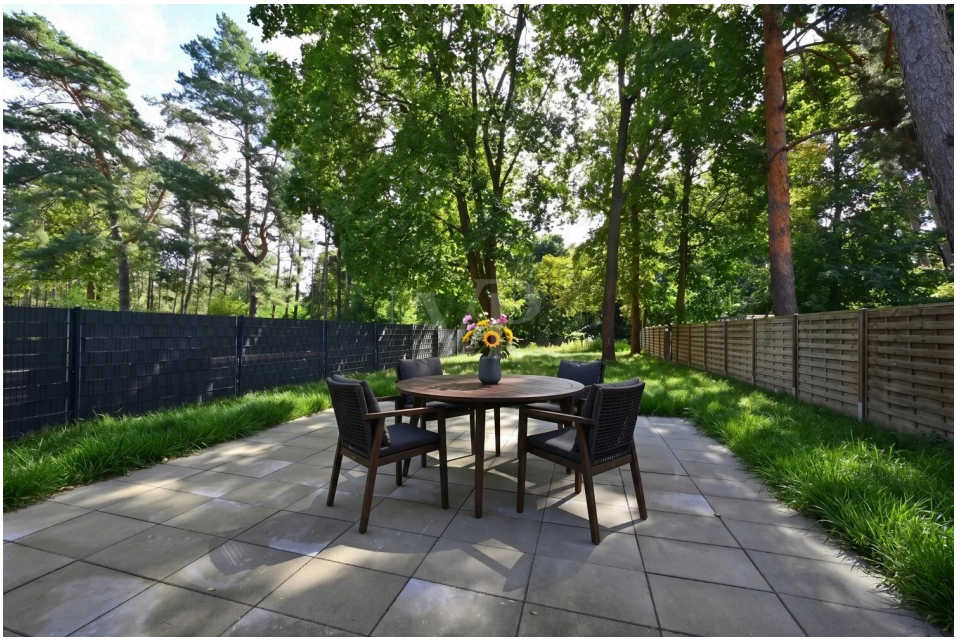
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	07.10.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie





Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie





Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie





Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
Spandau

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Die Immobilie



Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Ein erster Eindruck

In einer gut angebundenen und äußerst gefragten Wohngegend, gelegen an einer Privatstraße, erwartet Sie dieses schöne Zuhause.

Das Haus fügt sich harmonisch in ein historisches, denkmalgeschütztes Ensemble ein, bietet jedoch absolute Neubauqualität (Energieeffizienzklasse A+). Da das Objekt aus 2020 fast neu ist, genießen Sie hier über Jahre hinweg absolute Ruhe vor Instandhaltungsmaßnahmen – zeitgemäßer Komfort und entspannte Freiheit vereinen sich hier zu Ihrem persönlichen Zuhause für die besten Jahre zu zweit.

Wer dieses Haus betritt, lässt den Alltag sofort hinter sich. Es empfängt Sie eine wohltuende Ruhe und architektonische Klarheit – der ideale Rückzugsort für anspruchsvolle Paare, Best Ager oder kleine Familien.

Die massive Bauweise und die durchdachte Architektur spiegeln sich in der einladenden, sonnengelben Fassade wider. Ein absolutes Highlight ist der fließende Übergang nach draußen: Dank einer vier Meter breiten Faltschiebetür im Wohnbereich verschmelzen drinnen und draußen an warmen Tagen zu einer großzügigen Einheit. Diese öffnet sich zu einer sonnigen Terrasse und einem weitläufigen, von altem Baumbestand umrahmten Garten, der viel Privatsphäre bietet und nahtlos ins Wohnkonzept integriert ist.

Wohnkomfort & Kulinarik auf Top-Niveau:

Nolte-Einbauküche: Ausgestattet mit hochwertigen Bosch-Geräten und einer cleveren Speisekammer unter der Treppe – das kommunikative Herzstück für gemeinsames Kochen.

Licht & Design: Der freie Blick ins Grüne und dimmbare Deckenleuchten sorgen jederzeit für die perfekte Atmosphäre.

Private Rückzugsorte (ca. 93 m² Wohnfläche auf den beiden Hauptebenen zzgl. ausgebautem Dachstudio):

Hauptschlafzimmer: Mit integriertem Ankleidebereich für den täglichen Hauch von Luxus.
Zweites Schlafzimmer: Ein heller, einladender Raum, der sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt.
Zwei zeitlos elegante Bäder: Ausgestattet mit hochwertigen Armaturen, wahlweise mit bodengleicher Walk-in-Dusche oder Badewanne. Im Tageslichtbad im Obergeschoss findet die Waschmaschine zudem ihren praktischen Platz.

Ausgebautes Dachgeschoss – Freiraum für Ihre Hobbys:

Ein echtes Platzwunder bietet das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Obwohl dieser Bereich baurechtlich als Nutzfläche ausgewiesen ist und nicht zur offiziellen Wohnfläche zählt, bietet er in schöner Studio-Atmosphäre den idealen Raum für Ihre Leidenschaften. Ob Yoga-Bereich, kreatives Atelier oder Platz für andere Hobbys – hier entfalten Sie sich ungestört.

Zukunftssicher, smart & barrierearm:

Nachhaltige Wärme (Klasse A+): Eine effiziente Luftwärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für ein perfektes Raumklima.
Komfort-Technik: Zentral gesteuerte elektrische Rollläden und die Vorbereitung für einen Fingerprint-Zugang an der Haustür garantieren höchsten Komfort.
Durchdachtes Grundstück: Eine 2.000-Liter-Zisterne unterstützt die Gartenbewässerung ressourcenschonend. Zudem sorgt ein barrierearm gestalteter, sicher beleuchteter Zugang vom Stellplatz bis zur Haustür für absolute Alltagstauglichkeit.

Diese Immobilie ist eine Entscheidung für kompromisslose Lebensqualität. Sie vereint modernste Technik, beständige Materialien und einen Grundriss, der perfekt auf die Bedürfnisse eines erwachsenen Haushalts zugeschnitten ist – ein Ort, an dem sich Alltag und besondere Momente völlig selbstverständlich ineinanderfügen.

Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Energieeffizienzklasse A+
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Wanne
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche von Nolte mit Boschgeräten
- Speisekammer unter der Treppe
- Elektrische Rollläden - zentral steuerbar und mit Zeitschaltuhr
- Fingerprint für die Hauseingangstür ist vorbereitet
- Ankleidebereich im Schlafzimmer
- Terrasse mit Faltschiebetür bis zu 4 Meter zu öffnen
- Dimmbare Deckenleuchten
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Außenbeleuchtung einstellbar
- Große Terrasse
- Zisterne (2.000 Liter)
- Außenstellplatz

Objektnummer: 25087031 - 14089 Berlin – Kladow

Alles zum Standort

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 Traumzuhause für alle, die das Wasser lieben und ein niveauvolles Wohnumfeld mit idealer Anbindung an die Metropole suchen.

Objektnummer: 25087031 - 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: 25087031 - 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