Berlin – Kladow

Neuwertiger Wohnkomfort im historischen Umfeld: Energieklasse A+

CODE DU BIEN: 25087031BV



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93.44 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 661 m^2

CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

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

CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25087031BV
Surface habitable	ca. 93.44 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2022

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Commission acheteur 3,57 % (TVA incl.) du prix d'achat notarié
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 41 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.10.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.2 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

La propriété





CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

La propriété





CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

La propriété





CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

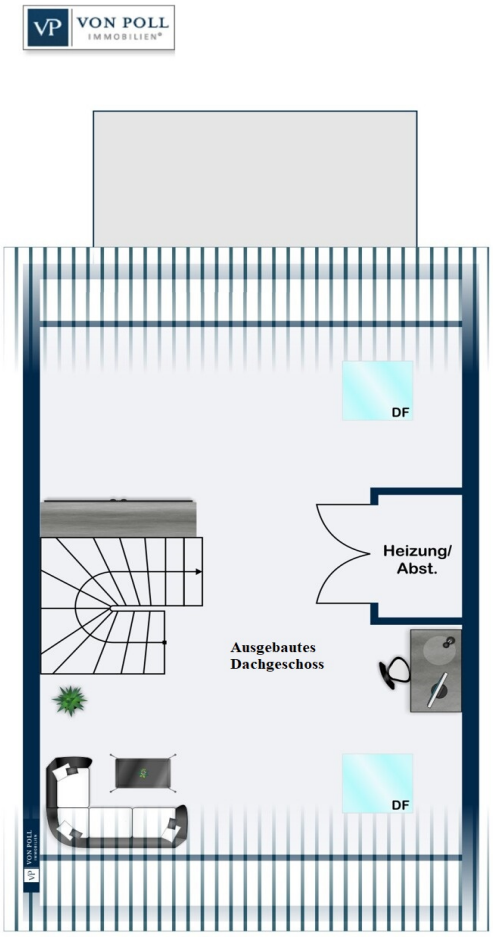
La propriété





CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Une première impression

Bitte beachten Sie, dass die Vermarktung im Rahmen eines offenen, unverbindlichen Bieterverfahrens erfolgt (Startpreis: 499.000 €).

Besichtigungen: Ab dem 07.11.2026 nach individueller Vereinbarung.

Gebotsabgabe: Per E-Mail bis zum Stichtag am 06.12.2026 um 23:59 Uhr.

Ablauf & Rechtliches: Sie werden per E-Mail über das jeweils höchste Gebot informiert. Dies ist keine Auktion; Gebote sind für beide Seiten unverbindlich, der Eigentümer behält sich die freie Entscheidung über die Annahme vor und ein Kaufvertrag kommt erst durch eine notarielle Beurkundung zustande.

In einer gut angebundenen, gefragten Wohngegend an einer Privatstraße erwartet Sie dieses gepflegte Zuhause. Das im Jahr 2022 errichtete Haus fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft eines historischen, denkmalgeschützten Ensembles ein und überzeugt durch seinen neuwertigen Zustand sowie die Energieeffizienzklasse A+. Dank des jungen Baujahrs profitieren Sie von moderner Haustechnik und zeitgemäßem Wohnkomfort ohne unmittelbaren Renovierungsbedarf.

Hinter der einladenden, sonnengelben Fassade des massiv gebauten Hauses empfängt Sie architektonische Klarheit – der ideale Rückzugsort für Paare, Best Ager oder kleine Familien. Ein besonderes Highlight ist der fließende Übergang nach draußen: Durch eine vier Meter breite Faltschiebetür im Wohnbereich verschmelzen Innen- und Außenbereich an warmen Tagen zu einer großzügigen Einheit. Die sonnige Terrasse und der von altem Baumbestand umrahmte Garten bieten viel Privatsphäre.

Wohnkomfort & Kulinarik:

Nolte-Einbauküche: Ausgestattet mit hochwertigen Bosch-Geräten und einer praktischen Speisekammer unter der Treppe.

Licht & Design: Freier Blick ins Grüne und dimmbare Deckenleuchten schaffen zu jeder Tageszeit eine angenehme Atmosphäre.

Private Rückzugsorte (ca. 93 m² Wohnfläche im EG/OG zzgl. Nutzfläche im DG):

Hauptschlafzimmer: Mit integriertem Ankleidebereich.

Zweites Zimmer: Hell und flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Zwei zeitlose Bäder: Mit hochwertigen Armaturen, wahlweise bodengleicher Walk-in-Dusche oder Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss im Tageslichtbad (OG).

Ausgebautes Dachgeschoss (Nutzfläche):
Zusätzlichen Platz bietet der ausgebaute Bereich im Dachgeschoss. Dieser zählt baurechtlich zur Nutzfläche (nicht zur Wohnfläche), ist jedoch wohnlich gestaltet und bietet praktischen Zusatzraum für Hobbys oder Stauraum.

Energieeffizient & smart:

Nachhaltige Wärme (Klasse A+): Eine effiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Komfort-Technik: Zentral gesteuerte elektrische Rollläden und die Vorbereitung für einen Fingerprint-Zugang an der Haustür runden die Ausstattung ab.

CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Détails des commodités

- 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 (Nutzfläche)
- Außenbeleuchtung einstellbar
- Große Terrasse
- Zisterne (2.000 Liter)
- Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Plus d'informations

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: 25087031BV - 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