Berlin – Kladow

Neuwertiger Wohnkomfort im historischen Umfeld: Energieklasse A+

VP azonosító: 25087031BV



VÉTELÁR: 499.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 93.44 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 661 m^2

VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

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

VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Áttekintés

VP azonosító	25087031BV
Hasznos lakótér	ca. 93.44 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2022

Vételár	499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Vev?i jutalék 3,57 % (áfával) a közokiratba foglalt vételár után
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 41 m²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.10.2034
Energiaforrás	H?szivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.2 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Az ingatlan





VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Az ingatlan





VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Az ingatlan





VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

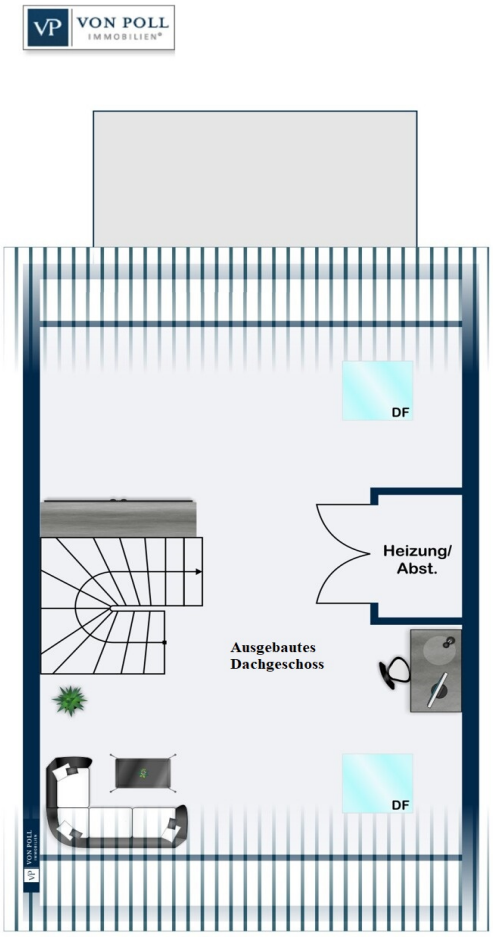
Az ingatlan





VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25087031BV - 14089 Berlin – Kladow

További információ / adatok

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: 25087031BV - 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