

Berlin – Kladow

Frühstück mit Blick auf die Havel - Sonne, Wasserzugang und Weitblick !

CODE DU BIEN: 24087038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 515 m²

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

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

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24087038
Surface habitable	ca. 115 m²
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 66 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2032	Consommation finale d'énergie	99.68 kWh/m²a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

La propriété



CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

La propriété



CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

La propriété



CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Une première impression

Diese sensationelle Doppelhaushälfte mit Blick auf die Havel vereint Leben am Wasser mit städtischer Nähe - ideal für Paare oder kleine Familien, die nach Lebensqualität in Wassernähe suchen. Hier können Sie das Leben genießen - mit Blick auf die Pfaueninsel frühstücken oder im Whirlpool den Tag ausklingen lassen. Das Herz der Wassersportler wird hier höher schlagen: wenn Sie mögen, können Sie den ganzen Tag mit Ihrem Boot auf den großen Wasserstraßen fahren und dann Ihr Boot an der Steganlage der Eigentümergemeinschaft wieder anlegen! Das gepflegte Haus bietet Ihnen viel Platz: Auf insgesamt vier Etagen verteilen sich drei Zimmer, zwei Bäder und ein gut nutzbarer Raum als Gäste- oder Arbeitszimmer im Untergeschoß. Zusätzlich ist der Spitzboden ausgebaut und bietet ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung - hier kann man einen Arbeitsbereich, eine Bibliothek oder ein Lesezimmer einrichten. Ein schöner Garten mit mehreren nach Süden ausgerichteten Terrassenflächen, ein großes gemeinschaftlich nutzbares Grundstück mit Zugang zur Havel und eine Garage machen dieses naturnahe Leben komplett. Das Erdgeschoss überzeugt durch den hellen Wohn- Essbereich mit den großen Fensterfronten, von welchem Sie auf die schöne Sonnenterrasse und das Wasser schauen. Von hier aus können Sie die Segelboote, die Frachtschiffe und die Hobbykapitäne beobachten - hier sitzen Sie in der ersten Reihe und sehen dem Wind, den Wellen und den sich spiegelnden Sonnenstrahlen auf dem Wasser zu! Ein gemütlicher Kamin wird in den kälteren Jahreszeiten für wohlige Wärme sorgen. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer und ein modernes Bad. Das große Hauptschlafzimmer mit hochwertigem Eichenparkett und Einbauschränk liegt auf der Wasserseite - sie können also schon beim Aufwachen den Wasserblick genießen. Ein großer Whirlpool lädt Sie zu entspannten Stunden ein - danach können Sie auf dem Balkon ein Gläschen Wein trinken und die Abendstimmung auf dem Wasser genießen. Über eine kleine Treppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden - hier können Sie Yoga machen, ein kleines Büro einrichten oder auch andere Nutzungskonzepte überlegen. Im Untergeschoß steht Ihnen neben dem Heizungskeller auch ein Vorratskeller und ein schöner Hobbyraum zur Verfügung. Dieser wurde in den letzten Jahren als großzügiges Gästezimmer genutzt. Ein großes Badezimmer mit Wanne steht Ihnen oder Ihren Gästen auf dieser Etage zur Verfügung. Das Haus wurde im Jahre 2007 umfänglich modernisiert und renoviert und hat im Jahre 2022 erneut verschiedene Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren. Die herrliche Südterrasse wurde 2017 erweitert, ganz neu gestaltet und mit modernen Fliesen versehen. Zu dem Haus gehört eine Werkstatt mit direktem Zugang zur eigenen Garage. Unter der großen Südterrasse befindet sich ein großzügiger Abstellbereich für das Kaminholz und alles was Sie im Garten benötigen. Über das große Gemeinschaftsgrundstück und den

Uferweg kommen Sie direkt an die Havel und können schwimmen, rudern oder mit SUP lospaddeln. Der Eigentümergemeinschaft steht ein Steg mit Liegeplätzen zur Verfügung. Gerne besichtigen wir mit Ihnen dieses schöne Haus in der einmaligen Lage zur Havel!

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Détails des commodités

- Hochwertiges Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Offene, voll ausgestattete Küche von 2007
- Modernes Badezimmer von 2007
- Fliesen von Villeroy & Boch
- Whirlpool mit Blick auf die Havel
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Zweites Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Balkon mit sensationellem Blick auf die Pfaueninsel
- Ölheizung mit neuem Brenner
- Fußbodenheizung
- Ausgebauter Spitzboden
- Herrliche Sonnenterrassen
- Wasserblick und Wasserzugang
- Bootsliegeplatz am Gemeinschaftssteg

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Tout sur l'emplacement

Eine der schönsten Wohngegenden Berlins : 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. Das Havelufer liegt zu Ihren Füßen - den Sacrower See mit seinen herrlichen Badestellen erreichen Sie mit dem Fahrrad in 5 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 2 Minuten zu Fuß zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 99.68 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24087038 - 14089 Berlin – Kladow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin - Spandau

E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com