

Berlin

# Ein Zuhause zum Verlieben – Stilvolles Architektenhaus mit Wintergarten und Kamin

Objektnummer: 25087004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 572 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25087004
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.11.2033
Befuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	105.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Architektenhaus – ein Wohnraum mit besonderem Flair! Großzügige Fensterfronten, ein lichtdurchfluteter Wohnbereich und ein bis unter das Dach reichender Wintergarten verleihen dieser Immobilie eine einzigartige Atmosphäre. Ein Zuhause, das mit architektonischer Raffinesse und einem offenen, modernen Raumgefühl begeistert. Das Einfamilienhaus wurde 1988 auf einem ca. 570 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer der schönsten Straßen Kladows errichtet. Die rund 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten, zwei bis drei Schlafzimmer sowie zwei stilvolle Badezimmer – ideal für Paare oder kleine Familien mit hohen Ansprüchen an Wohnqualität. Ein besonderes Highlight ist das zentrale Atrium, das durch seine Offenheit für ein ganz besonderes Lichtspiel sorgt und das Gefühl von "drinnen und draußen" harmonisch miteinander verbindet. Genießen Sie hier Ihr Frühstück in der Morgensonne mit Blick ins Grüne – oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein in stimmungsvoller Abenddämmerung ausklingen. Der Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Großzügigkeit, klare Linien und gemütliche Elemente wie den Kamin und die hohen Decken. Die angrenzende Küche ist voll ausgestattet und verfügt über eine charmante Essecke sowie Zugang zu den praktischen Hauswirtschaftsräumen – perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Im Obergeschoss erwarten Sie drei flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Zwei der Zimmer bieten zudem Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Atrium – der perfekte Ort für eine Tasse Kaffee oder einen Moment der Ruhe mit Ausblick in den gepflegten Garten. Der Garten selbst ist liebevoll gestaltet, mit altem Baumbestand, gepflegten Beeten, Hecken und einem kleinen Teich – ein grünes Paradies direkt vor Ihrer Tür. Die Lage verbindet Ruhe und Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeitangebote – ideal für Naturliebhaber wie auch Kulturbegeisterte. Und das Beste: Der Groß Glienicker See ist nur wenige Minuten entfernt – perfekt für eine erfrischende Auszeit im Sommer. Diese besondere Immobilie richtet sich an Käufer, die Wert auf ein hochwertiges und charmantes Zuhause legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Vorzügen dieses Hauses begeistern!

Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

## Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutetes Architektenhaus von 1988
- Dachhohes Atrium (Wintergarten) mit fantastischen Gestaltungsmöglichkeiten
- Gemütlicher Kamin
- Viessmann Heizung von 2013
- Drei individuelle Zimmer im OG
- Zwei Balkone in den Wintergarten
- Hochwertiges Bad im OG von 2012
- Modernes Gäste WC mit bodengleicher Dusche im EG

**Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin**

## 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 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 B2 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. Den Fernbahnhof Spandau erreichen Sie bequem mit dem Bus, so können Sie entspannt das Auto zu Hause lassen.

Objektnummer: 25087004 - 14089 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25087004 - 14089 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin – Spandau

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)