

Berlin – Gatow

# Das Leben genießen - saniert und bezugsfrei - Pool, Sauna und direkt an der Havel!

Objektnummer: 25087008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25087008       |
| Wohnfläche   | ca. 79,82 m²   |
| Zimmer       | 2              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1973           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 298.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon                          |

Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 212.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 26.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973              |

Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Ein erster Eindruck

Einziehen und wohlfühlen! Diese ansprechende Maisonette-Wohnung liegt direkt an der Havel im historischen Ortsteil Alt-Gatow und bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m². Die schöne Wohnung aus dem Baujahr 1973 wurde in den Jahren 2021 - 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem freundlichen und gehobenen Zustand. Durch die Modernisierung in den Bereichen Fenster, Sanitär, Einbauküche und Innenausstattung zeichnet sich die Wohnung durch eine besonders hochwertige Ausstattung aus. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen dreifachverglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2021 für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2021 befindet sich direkt im Wohnraum und bietet dank moderner Geräte und geschmackvoller Gestaltung ideale Bedingungen für kulinarische Erlebnisse. Ebenfalls im Erdgeschoss angesiedelt ist das im Jahr 2021 erneuerte Duschbad, welches keine Wünsche offen lässt. Ein weiteres Highlight ist das im Jahr 2022 neu errichtete Gäste-WC im Souterrain, sodass Sie jetzt ein WC auf jeder Ebene haben. Die Maler- und Fußbodenarbeiten im selben Jahr tragen zu einem hervorragenden Gesamteindruck bei. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Souterrain, welches ein weiteres großes Zimmer, eine große Ankleide und ein Gäste-WC bietet, welche zusätzlichen Raum und Komfort offerieren. Beide Bereiche sind perfekt für Ihre individuelle Bedürfnisse gestaltet. Die Immobilie wird durch eine effiziente, 2014 neu installierte Gas-Zentralheizung beheizt. In diesem Zeitraum wurde auch das Dach erneuert. Zu den gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen gehören ein Schwimmbad und eine Sauna, die das Angebot dieser Wohnung abrunden. Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre hervorragende Lage und Verkehrsanbindung. In wenigen Minuten erreichen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel, die Ihnen eine bequeme Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen. Alt-Gatow bietet eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe, ideal für Singles oder Paare, die das Beste aus beiden Welten suchen. Zusammengefasst bietet diese umfangreich modernisierte Maisonette-Wohnung ein komfortables Zuhause mit elegantem Design sowie praktisch geschnittenen Räumen. Die hochwertige Ausstattung und die erstklassige Lage machen diese Immobilie zu einer idealen Wahl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot überzeugen!

Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Ausstattung und Details

- Dreifachverglaste Kunststofffenster (2021)
- Außenrollläden (2021)
- Mückengitter an der Terrassentür
- Gäste-WC (2022)
- Warmwasserboiler
- Ankleidezimmer (2021)
- Moderne Einbauküche in 2021
- Duschbad in 2021
- Durchlauferhitzer
- Fußböden in 2021-2022
- Gasheizung in 2014
- Dach ca. 2014
- Schwimmbad zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Alles zum Standort

Eine der beliebtesten Gegenden von Berlin ist Gatow - entlang der Havel gelegen mit seinem familienfreundlichen Wohngebiet einerseits und dem Wald andererseits, der Natur spürbar macht. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Dieses Haus ist verkehrsgünstig gelegen, eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreicht - kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der Umgebung. Das Einkaufszentrum "Spandauer Arcaden" bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Sie erreichen die Berliner Innenstadt mit seinem Hauptstadtangebot mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, vor allem Segler und andere Wassersportler kommen durch die herrlichen Wassersportgebiete auf Ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der "Berliner Golf Club Gatow" liegt in unmittelbarer Nähe. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Leben im Grünen und direkt am Wasser – und doch die Stadt vor der Tür – das ermöglicht Ihnen das Leben in Gatow. Die Gatower Straße verbindet die Süd/West Stadtteile mit der Heerstraße – über diese gelangen Sie mit dem Auto, aber auch mit dem Bus in die Berliner City. Mit dem Auto sind Sie – je nach Verkehrslage - in ca. 25 Minuten am Kurfürstendamm, weitere 20 Minuten brauchen Sie ungefähr nach Mitte. Schnell erreichen Sie auch die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam mit dem Auto oder dem Bus. Potsdam ist eine UNESCO-Welterbe-Stadt, die Stadt der Schlösser und Gärten an den idyllischen Havelseen sowie eine vielseitige Kulturstadt. Oder Sie nutzen die guten Bus- bzw. S- & U-Bahnverbindungen zwischen Spandau und der Stadtmitte - den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 15 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICE's.

Objektnummer: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 212.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25087008 - 14089 Berlin – Gatow

## 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)