Berlin

Einzigartiges Architektenhaus mit großem Wintergarten in ruhiger Lage!

Property ID: 25087004A

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 148 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 572 m²

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

At a glance

Property ID	25087004A
Living Space	ca. 148 m²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.11.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	105.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

The property

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

The property

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

The property

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

A first impression

Viel Licht - viel Luft: Sie suchen eine besondere Immobilie im Grünen? Mit einem großen Wintergarten der Ihnen auch im Regen eine herrliche Wohlfühloase bietet? Sie haben einen grünen Daumen und möchten in allen Jahreszeiten Ihren Pflanzen beim Wachsen und Gedeihen zuschauen? Dann sind Sie hier genau richtig:

Großzügige Fensterflächen, ein lichtdurchfluteter Wohnbereich und ein bis unter das Dach reichender Wintergarten verleihen diesem Zuhause eine unverwechselbare Atmosphäre. Hier wohnen Sie in einem Haus, das durch architektonische Raffinesse und ein offenes, modernes Raumgefühl überzeugt.

Das Einfamilienhaus wurde 1988 auf einem ca. 570 m² großen Grundstück in einer der attraktivsten Straßen Kladows erbaut. Die rund 148 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten, zwei bis drei Schlafzimmer sowie zwei stilvolle Bäder – ideal für Paare oder kleine Familien mit gehobenen Ansprüchen an Komfort und Stil.

Ein besonderes Highlight ist das zentrale Atrium: Es sorgt mit seiner offenen Gestaltung für eindrucksvolle Lichtverhältnisse und verbindet das Innen mit dem Außen auf harmonische Weise. Genießen Sie Ihr Frühstück in der Morgensonne mit Blick ins Grüne oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein in der Abendstimmung entspannt ausklingen.

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt mit Großzügigkeit, klaren Linien und wohnlichen Akzenten wie dem Kamin und den hohen Decken. Die angrenzende, voll ausgestattete Küche bietet eine gemütliche Essecke und direkten Zugang zum praktischen Hauswirtschaftsbereich – perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei der Räume bieten zudem Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Atrium – ein wunderbarer Ort für eine Kaffeepause oder ruhige Momente mit Ausblick in den liebevoll gestalteten Garten.

Der Garten selbst ist ein kleines Idyll: gepflegte Beete, alter Baumbestand, dichte Hecken und ein kleiner Teich schaffen eine grüne Oase direkt vor Ihrer Tür.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Wohnqualität bei gleichzeitig hervorragender

Anbindung: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ideal für Naturfreunde ebenso wie für Kulturliebhaber. Und das Beste: Der Groß Glienicker See ist nur wenige Minuten entfernt – perfekt für eine erfrischende Auszeit im Sommer.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die ein hochwertiges, stilvolles Zuhause mit viel Charme suchen.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieses außergewöhnlichen Hauses!

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

Details of amenities

- 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

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

All about the location

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.

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*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.

Property ID: 25087004A - 14089 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin
Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0
E-Mail: spandau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com