

**Berlin - Kladow**

# **A+ Effizienz-Haus in Kladow: Modernes Architekten-Juwel mit Pool, Smart Home & Energieautarkie**

**Objektnummer: 25087001**



**KAUFPREIS: 1.198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 795 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

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

**Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25087001                  |
| Wohnfläche   | ca. 216,02 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1971                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.198.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 83 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin                              |

**Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>12.02.2035</b>             |
| Befuerung                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Endenergiebedarf            | <b>29.40 kWh/m²a</b> |
| Energie-Effizienzklasse     | <b>A+</b>            |
| Baujahr laut Energieausweis | <b>1971</b>          |

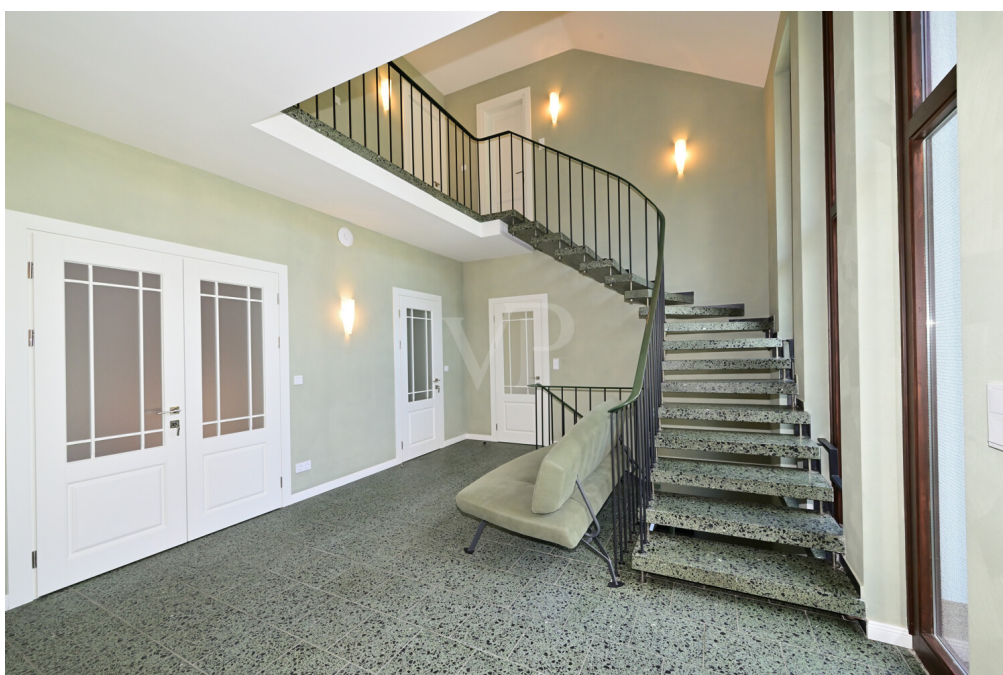
Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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)

**Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kladow, wo zeitlose Architektur auf modernste Technik trifft. Dieses 1971 individuell durch einen Architekten errichtete Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2024/25 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Das Ergebnis ist ein erstklassiger Erstbezug nach Modernisierung, der luxuriösen Wohnkomfort mit einer herausragenden Energiebilanz vereint.

Auf ca. 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 795 m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Grundstück bietet diese Immobilie Raum für höchste Ansprüche. Die Symbiose aus großzügigen Glasfronten, hohen Decken und einem intelligenten Raumkonzept schafft ein helles, luftiges Ambiente, das durch exklusive Materialien wie Parkett, Granit und hochwertige Fliesen unterstrichen wird.

**Zukunftssicher & Energieeffizient** - hier wohnen Sie nachhaltig: Mit zwei leistungsstarken Wärmepumpen, einer neuen 9 kWp Photovoltaikanlage inklusive 8 kWh Speicher sowie einer 12-cm-Fassadendämmung erfüllt dieses Haus modernste energetische Standards. Die dreifach verglasten Fenster und das neue Dach mit edlen glasierten Ziegeln runden das Effizienzpaket ab.

### Highlights & Ausstattung:

**Wohnkomfort:** 7 Zimmer, darunter 3 (4) Schlafzimmer, 2 Bäder und zwei Gäste-WCs. Ein gemütliches Kaminzimmer sorgt für behagliche Winterabende.

**Wellness & Freizeit:** Ein privater Außenpool (beheizbar via Solar & Wärmepumpe), eine Sauna mit eigenem Duschbad und separatem WC sowie eine weitläufige Terrasse mit elektrischer Markise.

**Technik & Sicherheit:** Vollausgestattetes Smart Home System (Steuerung von PV-Anlage, Heizung und Videoüberwachung) sowie ein vorinstalliertes Highspeed-WLAN-Netzwerk.

**Besondere Extras:** Ein historisch anmutender Gewölbe-Weinkeller für Kenner, ein diskret in die Wand eingelassener Safe und ein großer, beheizbarer Hobbyraum im Vollkeller (inkl. Küchenanschlüssen) – ideal für Gäste, Home-Office oder Fitness.

**Außenbereich:** Liebevoll neu angelegter Garten, Außenkamin für lange Sommerabende und eine Garage mit direktem Zugang zur Pooltechnik und zusätzlichem Stauraum.

**Fazit: Ideal für anspruchsvolle Familien, die ein bezugsfertiges Zuhause mit modernster Technik und exzellenter Energiebilanz suchen. Luxus, Effizienz und die Ruhe Kladows vereinen sich hier zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Kontaktieren Sie uns noch heute für Ihren Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieses kernsanierten Architektenhauses persönlich.**

**Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Ausstattung und Details

- Sanierung 2024/25: Elektrik, Rohre, Leitungen, Wände und Böden erneuert
- Energie: 2 Wärmepumpen, PV-Anlage (9 kWp) + Speicher (8 kWh), 12 cm Dämmung
- Smart Home: Intelligente Steuerung & Videoüberwachung
- DSL Router mit mehreren WLAN-Repeatern bereits installiert
- Böden: Hochwertiges Parkett, Granit und Fliesen
- Wellness: Beheizbarer Außenpool (7,25 x 3,80 m), Sauna mit Duschbad
- Keller: Vollkeller, teilweise Fußbodenheizung, Weinkeller, Hobbyraum
- Sicherheit: Wandtresor & moderne Schließtechnik
- Außen: Elektrische Markise, Außenkamin und Garage mit Abstellfläche

**Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## **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 mit dem Fahrrad 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 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 4 Minuten zu Fuß zu erreichen.

**Objektnummer: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## Weitere Informationen

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: 25087001 - 14089 Berlin - Kladow**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Birte Baumgarten**

---

**Gatower Straße 95, 13595 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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