

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Modernisiertes Einfamilienhaus in Kladow, großes Grundstück nahe Havel mit Privatweg & Waldzugang



Objekt-Nr. OM-448822

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Winter

14089 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	898,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in Berlin-Kladow mit ca. 250 m² Wohnfläche auf einem 898 m² großen Grundstück. Die Immobilie eignet sich für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte und bietet durch das zusätzliche Gebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Arbeiten oder Hobbys.

Dieses moderne und großzügige Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Privatstraße am Waldrand auf einem sonnigen Grundstück in idealer Lage zum Kladower Dorfkern.

Das Haus wurde 1983/1984 errichtet und im Jahr 2012 umfassend kernsaniert. Es verfügt über drei Etagen mit insgesamt 7,5 Zimmern und drei Bädern. Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 72 m² großer, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kamin und Zugang zur Südwest-Terrasse. Das Obergeschoss umfasst mehrere Schlafzimmer, Ankleiden und Bäder, das Dachgeschoss ein offenes Studio.

Die technische Ausstattung wurde laufend ergänzt, u. a. durch eine Photovoltaikanlage mit Speicher (2024), eine Wasserfilter- und Enthärtungsanlage (2025) sowie eine zentrale Öl-Heizung mit Warmwasseraufbereitung und zusätzlichem Gasanschluss. Das Grundstück ist eingefriedet und pflegeleicht angelegt.

Zum Objekt gehören ein Teilkeller, ein Dachboden sowie ein Nebengebäude, welches derzeit als Tonstudio genutzt wird und eine Remise mit Sauna. Eine Garage sowie mehrere Außen- und überdachte Stellplätze sind vorhanden.

Ausstattung

- Kernsanierung im Jahr 2012
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher (2024, ca. 13,2 kWp / 19,5 kWh)
- Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Baujahr 1999)
- Zusätzlicher Gasanschluss (2012)
- Wasserfilter- und Enthärtungsanlage (2025)
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich (ca. 72 m²)
- Drei Badezimmer mit Fussbodenheizung incl. Gäste-WC
- Südwest-Terrasse
- Eichenparkett im Erdgeschoss
- Holzdielen im Obergeschoss (außer Bäder)
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Studiocharakter
- Teilunterkellerung mit Hauswirtschafts- und Technikraum
- Garten und Privatstrasse mit direktem Waldzugang
- Massives Nebengebäude (Tonstudio)
- Remise mit integrierter Sauna
- Weitere Abstellflächen für Gartengeräte

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Berlin-Kladow liegt im Südwesten von Berlin und ist geprägt von einer ruhigen, grünen Umgebung mit direkter Nähe zur Havel, mehreren Seen und weitläufigen Waldflächen. Der Ortsteil bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten.

Die Immobilie befindet sich direkt am Ortskern in gewachsener Wohnlage, in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Privatstraße mit direktem Waldzugang.

In wenigen Minuten Fußweg sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Nahverkehr erreichbar.

Für Wassersportler ist Kladow durch seinen eigenen Yachthafen 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 GolfClub Gatow zur Verfügung. Verschiedene Kindergärten und alle Schularten (Grund-, Haupt- und Realschule, freie Walldorfschule bis zum Gymnasium), Sportvereine (Sportfreunde Kladow mit z.B. Fußball, Tennis, Kampfsport, Turnen etc.), Reiterhöfe und andere Freizeitmöglichkeiten können zum großen Teil mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreicht werden.

Im Dorfkern Kladow können Sie alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen, die medizinische Versorgung mit vielen Fach-Ärzten (Zahnärzte, Internisten, Augenarzt, Gynäkologin etc.) diversen Physiotherapeuten, dem Gemeinschaftskrankenhaus Havelhöhe (Anthroposophische Klinik sowie Charité Lehrkrankenhaus) sowie zwei Apotheken im Ortskern ist hervorragend.

Die Infrastruktur des Ortes ist sehr gut entwickelt mit Bäckereien, Bio-Company, Diverse Supermärkte (REWE, EDEKA), Getränkemarkt, Discounter (ALDI, LIDL) Drogeriemarkt, Banken, Post, Optiker, Reinigungen, Schneider, Gärtnerei etc. sowie diverse Dienstleistungen wie u.a. auch Kosmetik, Friseure etc.

Hervorzuheben auch das sehr gute Angebot der örtlichen Gastronomie - diverse Restaurants, Eisdielen, Cafés im Ortskern sowie am Hafen.

Entfernungen:

Bushaltestelle „Sakrower Landstr.“: ca. 120 m

Ortskern Kladow / Nahversorgung : ca. 50 m

Nächster Supermarkt (z. B. Rewe): ca. 80 m

Filiale der Sparkasse: ca. 30 m

Bäckerei / Café: ca. 50 m

Grund- und Hauptschule am Ritterfeld: ca. 500 m

Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium, freie Walldorfschule): ca. 1.000 – 1.500 m

Havelufer: ca. 300 m

Groß Glienicker See: ca. 1.500 m

Sakrower See: ca. 1.500 m

Berliner Golf Club Gatow: ca. 1.500 m

Die Anbindung erfolgt über Busverbindungen in Richtung Spandau mit Anschluss an S- und U-Bahn. Zusätzlich verbindet die Fähre F10 Kladow mit Wannsee. Potsdam ist in ca. 5 Minuten erreichbar, die Berliner Innenstadt in etwa 40–50 Minuten. Über die Bundesstraße B2 sowie die A10 besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz. Der Flughafen Berlin Brandenburg ist in rund 50–60 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Zufahrt

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



offene Küche

Exposé - Galerie



offene Küche



Flur EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dachboden

Exposé - Galerie



Technikraum



Keller

Exposé - Galerie



Nebengebäude (Studio)



Tonstudio

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



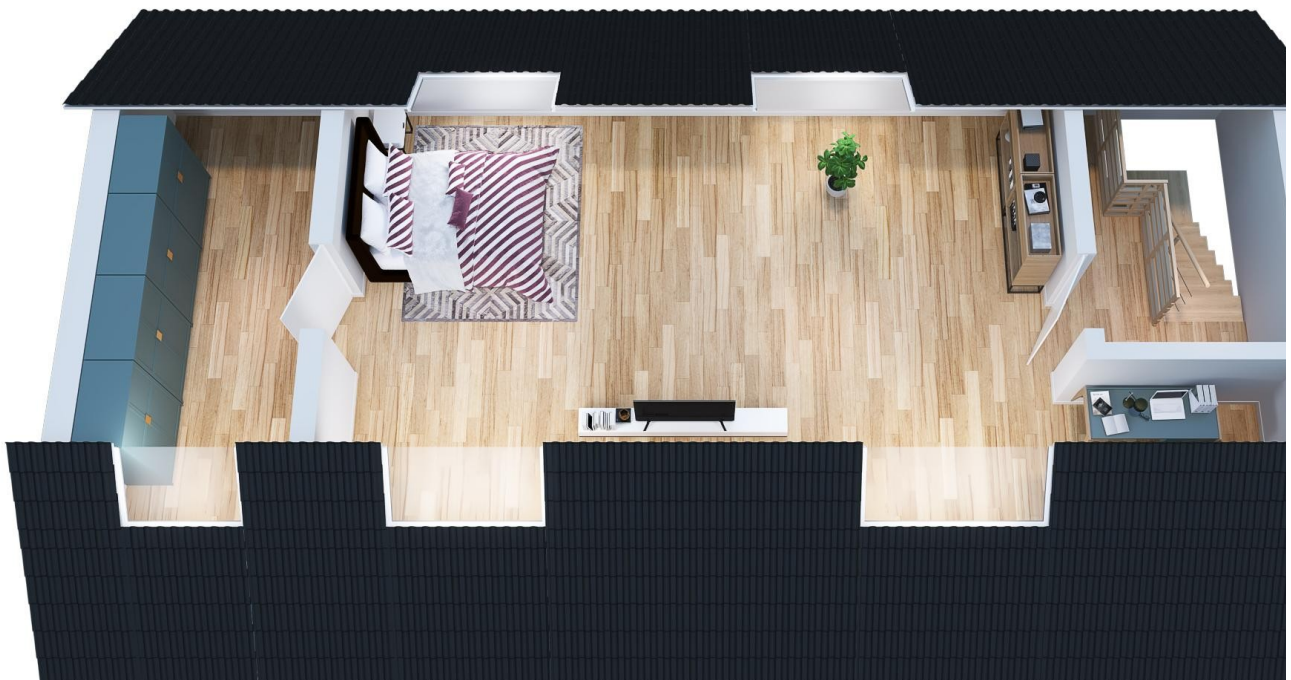
Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse



Gesamtgrundstück + Tonstudio

