

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Saniertes Familienhaus in Berlin-Kladow – Havelnähe, Remise, PV-Anlage und großzügiger Garten



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

Ruhige Privatstraße, Waldweg hinterm Haus, Dorfkern nur 50 m um die Ecke mit allem, was man braucht – und das in Berlin.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Kladow wurde 2012 umfassend kernsaniert und seitdem laufend modernisiert. Auf drei Etagen bietet es ca. 250 m² Wohnfläche mit 7,5 Zimmern, drei Bädern und einem offenen Grundriss, der Raum zum Leben lässt.

Das Herzstück: ein ca. 72 m² großer Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offenem Kamin und direktem Zugang zur Südwest-Terrasse. Im Obergeschoss liegen mehrere Schlafzimmer mit Ankleide und zwei Bäder, im Dachgeschoss ein helles Studio mit vier Panorama-Dachfenstern.

Was dieses Haus besonders macht: Auf dem 898 m² großen Grundstück steht ein separates massives Nebengebäude – derzeit als Tonstudio genutzt, ideal auch als Home-Office, Atelier, Praxis oder Werkstatt. Dazu eine Remise mit integrierter Outdoor-Sauna, Garage, Carport und mehrere Stellplätze.

Die Energietechnik ist auf dem neuesten Stand: Eine Photovoltaikanlage mit 13,2 kWp und 19,5 kWh Speicher (installiert 2024) macht das Haus im Sommer praktisch energieautark. Ergänzt durch eine professionelle Wasserfilter- und Enthärtungsanlage (2025) und eine zentrale Öl-Heizung mit zusätzlichem Gasanschluss.

Das Grundstück ist mit einem schmiedeeisernen Zaun eingefriedet, der Garten pflegeleicht angelegt. Über die Privatstraße gelangt man direkt in den Wald.

Ein Haus für Familien, die Platz, Ruhe und Natur suchen – ohne auf Stadt zu verzichten.

Ausstattung

- Kernsaniierung 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 Golf Club 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



Eingang

Exposé - Galerie



Zufahrt



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



offene Küche



offene Küche

Exposé - Galerie



Flur EG



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dachboden



Technikraum

Exposé - Galerie



Keller



Nebengebäude (Studio)

Exposé - Galerie



Tonstudio



Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



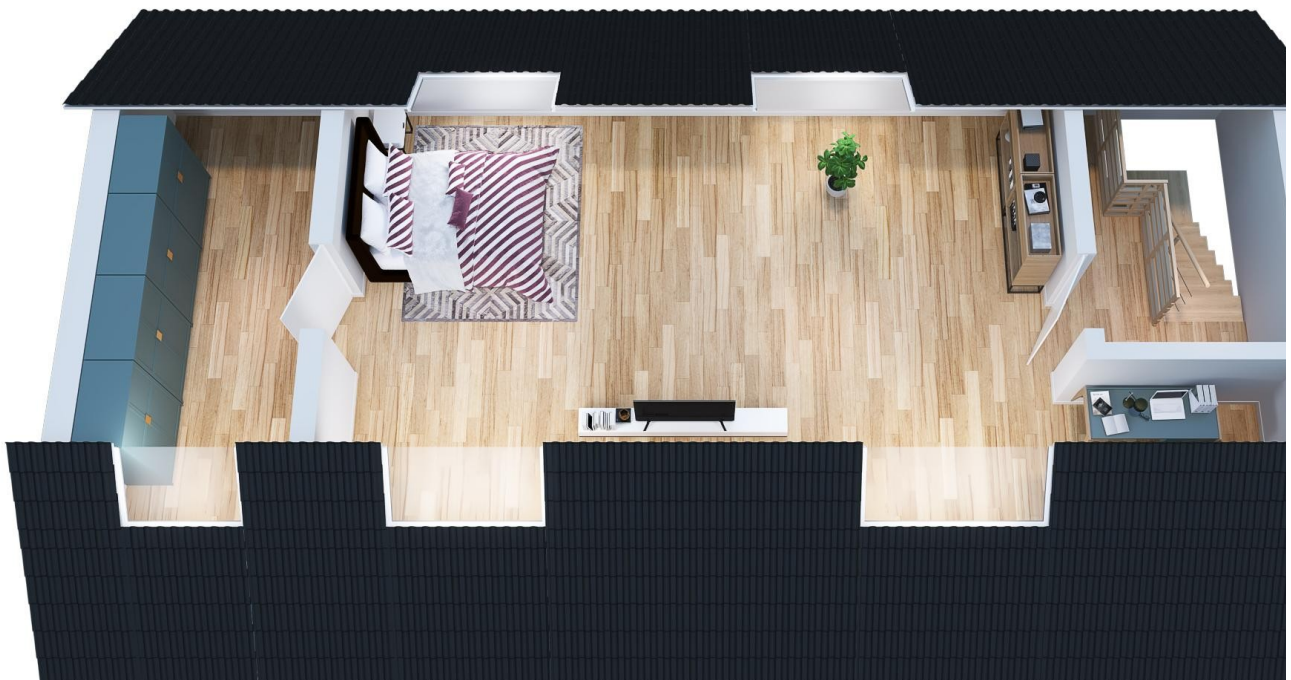
Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse



Gesamtgrundstück + Tonstudio

