



Objektnummer 1273

## Berlin - Wasserzugang - Großfamilientaugliches und bereits umfangreich modernisiertes Reiheneckhaus

### Eckdaten

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>153,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>50,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>324,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>223,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>56,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>12,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2018</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fertigparkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl, Solar, Blockheizkraftwerk</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Mit Warmwasser**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Verbrauchsausweis**  
**05.08.2034**  
**97,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Öl**  
**C (= 100)**  
**1980**

## Objektbeschreibung

### Lage

*Das idyllisch gelegene Reihenhaus liegt im spandauer Ortsteil Kladow, nahe dem südwestlichen Rand von Berlin. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität. In direkter Umgebung befindet sich der Groß Glienicker See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, das sowohl für Spaziergänge als auch für Wassersportaktivitäten genutzt wird. Ebenso ist der Sacrower See in wenigen Minuten erreichbar, der mit seinen Wander- und Radwegen Naturfreunde anzieht. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt, mit zahlreichen Waldflächen und Wiesen, die eine erholsame Atmosphäre bieten. Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung gut. Die Bushaltestelle Sakrower Kirchweg ist fußläufig erreichbar und bietet Anbindung an die Buslinien 134 und X34, die eine Verbindung zur Innenstadt von Berlin und zu den S-Bahnstationen in Spandau gewährleisten. Die Fahrzeit ins Zentrum von Berlin beträgt etwa 30-40 Minuten. Mit dem Auto ist die Bundesstraße B2 schnell erreichbar, die eine direkte Verbindung nach Potsdam und in andere Stadtteile Berlins ermöglicht. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleinere Einzelhandelsgeschäfte. Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da mehrere Kindergärten und Schulen in Kladow ansässig sind. Medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, mit Apotheken und Arztpraxen in der Nähe.*  
*Der Bezirk Spandau bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Neben den Naturerholungsgebieten gibt es Sportvereine, Reitställe und diverse Kulturangebote. Die Lage der Immobilie ermöglicht somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur, ideal für Familien und Naturliebhaber.*

## Objektbeschreibung

*Das hier angebotene Reiheneckhaus befindet sich in idyllischer Lage auf einem gepflegten sowie real geteilten Grundstück in Berlin-Kladow und wurde im Jahr 1980 in Skelettbauweise massiv errichtet. Zum Grundstück gehört ein parkähnlicher Gartenbereich als Gemeinschaftsfläche (Bruchteilseigentum), die über einen direkten Zugang zur Havel verfügt, die Luftlinie ca. 150 Meter entfernt ist. Die Bewohner nutzen den Wasserzugang um schwimmen oder paddeln zu gehen. Zum*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

**Gemeinschaftsgrundstück gehört auch eine Bootssteganganlage, die von den Bewohnern genutzt werden kann (Einzelstellplätze können je nach Verfügbarkeit gemietet werden).**

**Die Raumaufteilung des Reihenhauses eignet sich ideal für eine Familie mit mehreren Kindern und bietet auf Wunsch auch die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden (von den angegebenen sechs Zimmer befinden sich drei Zimmer im Obergeschoss und zwei im Dachgeschoss). Die Räume im Dachgeschoss verfügen über Dachflächenfenster und wurden von den aktuellen Eigentümern in Wohnraumqualität ausgebaut.**

**Im Erdgeschoss befinden sich die offene Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 40 m<sup>2</sup>), der zur Terrasse bzw. zum Garten mit bodentiefen Fenstern ausgestattet ist. Der Wohnbereich bietet viel Privatsphäre, da dieser von außen nicht einsehbar ist.**

**Im Obergeschoss befinden sich neben dem Tageslicht-Hauptbad mit Badewann und separater Duschkabine zusätzlich drei Zimmer mit jeweils 11 m<sup>2</sup> bis 17 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss, welches die aktuellen Eigentümer in Wohnraumqualität ausgebaut haben, befinden sich zwei weitere Räume, die jedoch jedoch auf Grund der niedrigen Deckenhöhe von ca. 2 Metern nicht als Wohnraum anzusehen sind.**

**Im Kellergeschoss, welches über Lichtschächte auch Tageslichteinfall bietet, befinden sich zwei Räume mit einer Gesamtfläche von knapp 50 m<sup>2</sup>. Einer dieser Räume dient in erster Linie als Hausanschlussraum sowie als Standort für den Warmwasserspeicher, der andere Raum kann zusätzlich zu Abstellzwecken genutzt werden.**

**Das Gebäude befindet augenscheinlich in einem guten baulichen Zustand und punktet nicht nur mit der tollen naturverbundenen und familienfreundlichen Lage, sondern überzeugt auch mit der hellen und offenen Bauweise.**

**Eine hauseigene Heizungsanlage ist nicht vorhanden, da das Reiheneckhaus an das Blockheizkraftwerk der Bruchteilseigentümergemeinschaft angeschlossen ist. Die Warmwassererzeugung erfolgt derzeit ausschließlich über eine auf dem Dach installierte Solaranlage, die bei Bedarf durch eine elektrische Heizpatrone unterstützt werden kann.**

**Die Immobilie kann ohne größere Modernisierungsmaßnahmen kurzfristig bezogen werden. Eine Erweiterung des Gäste-WC zum Duschbad ist, durch Hinzunahme des Garderobenbereichs, baulich möglich.**

**Die angegebene Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> beinhaltet die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie die beiden Räume im Dachgeschoss, die in Wohnraumqualität ausgebaut sind, jedoch nicht Bestandteil der Wohnfläche sind. Die angegebene Gesamtfläche von ca. 223 m<sup>2</sup> setzt sich**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

***zusammen aus der anrechenbaren Wohnfläche (ca. 114 m<sup>2</sup>) inklusive der gesamten Terrassenfläche (ca. 12 m<sup>2</sup>) sowie den Flächen sämtlicher Nebenräume.***

#### **estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## Ausstattung

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Blockheizkraftwerk
- Solaranlage zur Warmwassererzeugung
- Kaminanschlussmöglichkeit vorhanden
- Tageslicht-Wannen- und Duschbad (Obergeschoss)
- Tageslicht-Gäste-WC (Erdgeschoss)
- Kellergeschoss mit Tageslichteinfall über Lichtschächte
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Garten mit Terrasse (Südausrichtung)
- Kabelanschluss

## Sonstiges

*Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen



estateMoments



## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



estateMoments



## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



estateMoments

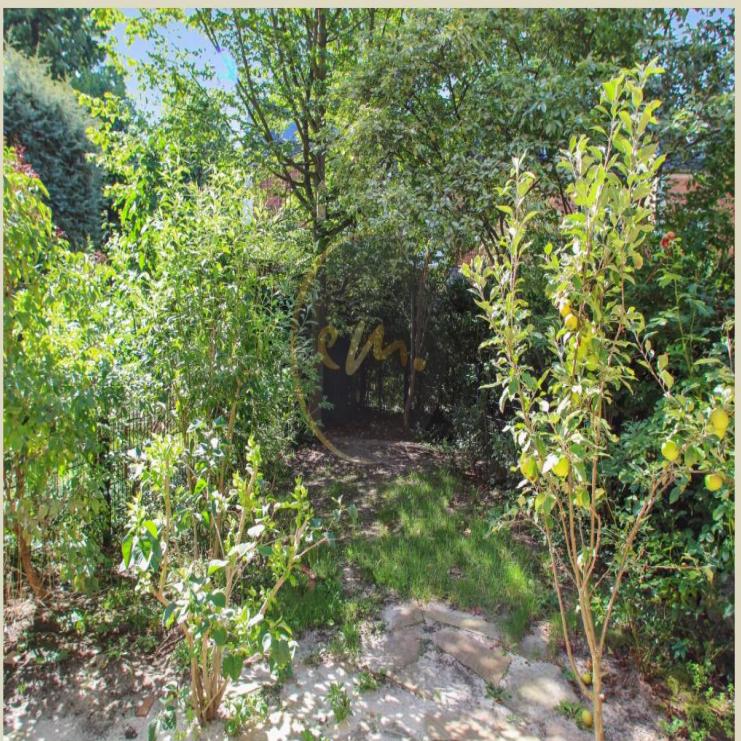
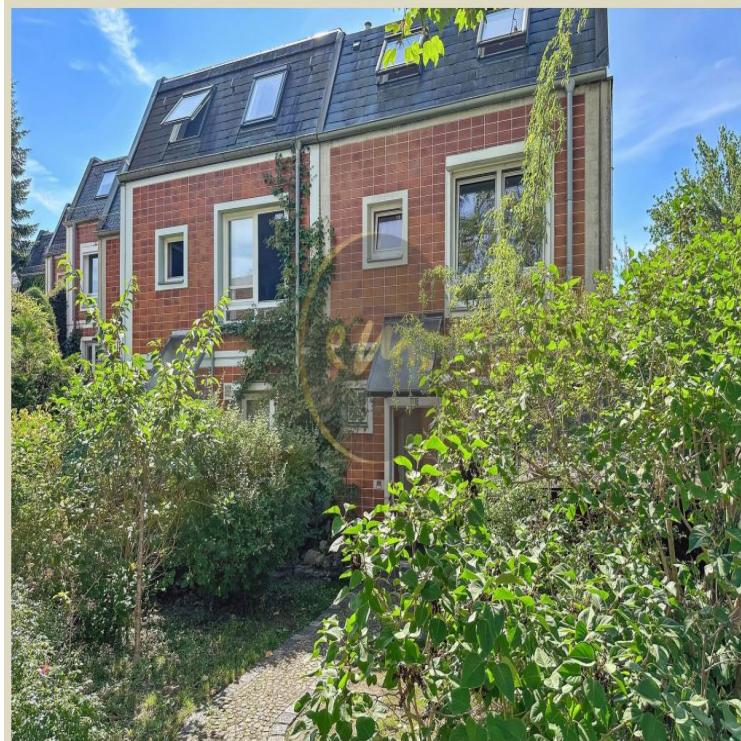


## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



estateMoments



## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



estateMoments



## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)