

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Küsse mich aus dem Dornröschenschlaf wach - Haus mit großem Grundstück im begehrten Berlin Kladow



Objekt-Nr. **OM-307143**

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

14089 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.140,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Küsse mich aus dem Dornröschenschlaf wach!

SELBSTNUTZER

Dieses charmante Haus samt riesigem Grundstück benötigen eine liebevolle Sanierung, um wieder im vollen Umfang zu bezaubern. Sie residieren dann auf einem 1.140m² großen Grundstück im beliebten Stadtteil Berlin Kladow.

Das Potential für Selbstnutzer ist nahezu unbegrenzt. Erweitern Sie das Haus bei der Sanierung durch einen Anbau um die Wohnfläche zu erweitern, gestalten Sie den Garten nach ihren Vorstellungen mit Terrasse und Pool, Bauen Sie eine Garage in der Einfahrt... Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Das Haus ist aus dem Baujahr 1936 und besitzt eine Wohnfläche von ca. 120m² über 2 Etagen. Erdgeschoss mit Wohnzimmer/ Esszimmer, Küche, Flur, Gäste WC. Obergeschoss mit 2,5 Schlafzimmern und Badezimmer mit Badewanne. Der Dachboden mit Stehhöhe in der Mitte. Das Dach ist ungedämmt. Das Haus ist voll unterkellert mit 2 Kellerräumen, Flur sowie Heizungsraum (Keller Stehhöhe ca. 1,85m).

Funktionstüchtige Buderus Öl-Zentralheizung Bj. 1998 und voller Öltank im Keller.

Instandhaltung: Neue Fenster (ca. 2005). In den letzten Jahren gab es jedoch einen Sanierungsstau.

#####

POTENTIAL FÜR INVESTOREN

Für Investoren eignet sich das riesige Grundstück für eine Neubebauung.

Das große Grundstück lässt sich teilen und / oder mit 2 Wohnhäusern / Doppelhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten bebauen.

Es besteht kein Denkmalschutz des Bestandsgebäudes.

Anzahl der Vollgeschosse: 2

Grundflächenzahl: 0,2

Geschossflächenzahl: 0,2

2 Wohnungen pro Gebäude (reines Wohngebiet)

Es gilt der Bebauungsplan VIII-68

Download unter:

https://www.berlin.de/ba-spandau/_assets/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/dokumente/vermessungsamt/bebauungsplaene/08068.pdf

In der unmittelbaren Nachbarschaft wurde dies bereits erfolgreich realisiert. Eine Baugenehmigung wäre daher wahrscheinlich. Eine Bauvoranfrage wurde jedoch nicht gestellt.

*Alle Angaben sind durch den Interessenten selbst zu prüfen und daher ohne Gewähr

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Berlin-Kladow ist ein Stadtteil im Bezirk Spandau und befindet sich im südwestlichen Teil Berlins, direkt an der Havel und in der Nähe des Wannsees. Es ist bekannt für seine idyllische Lage, grüne Umgebung und die Nähe zu Wasserflächen, was es zu einem beliebten Wohnort macht. Kladow bietet eine perfekte Balance zwischen Erholung im Grünen und der Nähe zur Stadt, was es zu einem begehrten Standort macht.

1. **Natur und Umgebung**:

- Kladow ist geprägt von einer malerischen Landschaft, die sich durch zahlreiche Grünflächen, Wälder und Gewässer auszeichnet. Die Nähe zur Havel und zum Groß Glienicker See bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Segeln, Rudern und Schwimmen.
- Der Gutspark Kladow und die Kladower Uferpromenade sind beliebte Ausflugsziele und laden zu Spaziergängen ein.

2. **Wohnqualität**:

- Kladow zeichnet sich durch eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre aus, die ideal für Familien, Naturliebhaber und Menschen ist, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten.
- Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern. Größere Wohnanlagen sind seltener, was zur ruhigen und dörflichen Charakteristik beiträgt.

3. **Infrastruktur**:

- Kladow verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Das Havelhaus Kladow ist ein beliebtes Einkaufszentrum in der Umgebung.
- Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken gewährleistet.

4. **Verkehrsanbindung**:

- Trotz der naturnahen Lage ist Kladow gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Buslinien verbinden den Stadtteil mit den benachbarten Bezirken und der Berliner Innenstadt. Insbesondere die Fähre F10 bietet eine malerische und praktische Verbindung zum Bezirk Wannsee.
- Für Autofahrer ist die Anbindung an die Bundesstraßen B2 und B5 von Vorteil, die eine schnelle Verbindung zu den westlichen Berliner Bezirken und ins Umland ermöglichen.

5. **Freizeit und Kultur**:

- Neben den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Natur gibt es in Kladow kulturelle Angebote wie das Kladower Forum und das Kulturzentrum „Haus Ernst Hoppe“, die regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen anbieten.

6. **Nachbarschaft**:

- Die Gemeinschaft in Kladow ist bekannt für ihren freundlichen und familiären Charakter. Es gibt zahlreiche Vereine und Initiativen, die das soziale Miteinander fördern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Straßen Ansicht



Haus von hinten



Haus von der Seite

Exposé - Galerie



Dachgaube



Haus front

Exposé - Galerie



Haus von vorne



Haus von vorne



Haus von vorne

Exposé - Galerie



Vorgarten



Garten vorne

Exposé - Galerie



Blick vom 1. OG in den Garten



Straßen Ansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

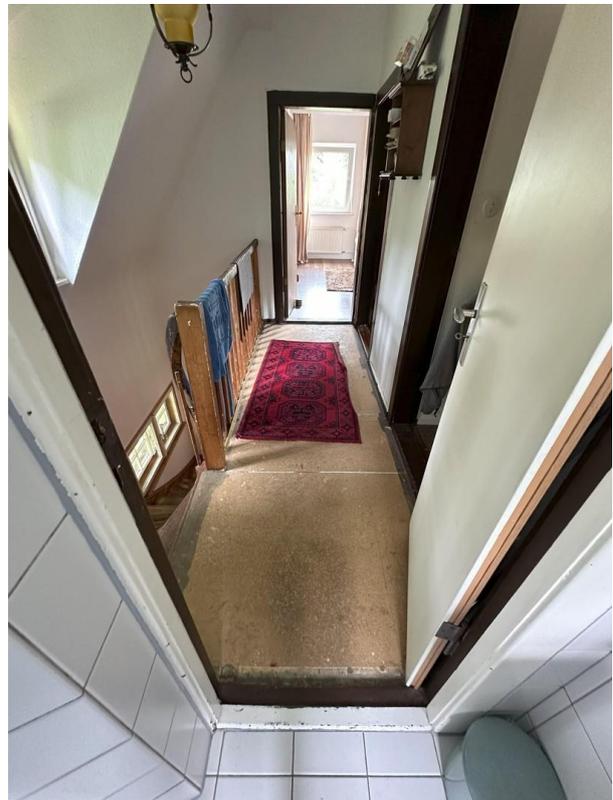
Exposé - Galerie



Küche EG



Treppenhaus



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Heizung Keller

Exposé - Galerie



Öltank Keller

Exposé - Grundrisse

