



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Ritterfelddamm Berlin

Kaufpreis ab:  
**356.400 EUR**

PLZ 14089

Baujahr 1996







Objektart Bestand



## Objektinformationen

Baujahr	1996
Wohnungsgröße ab	100 qm
Kaufpreis ab	356.400,00 €
Preis pro Quadratmeter	3.187,00 €
Kaufpreis Stellplatz	15.000,00 €

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
		
 Kaufpreis:		<b>356.400 EUR</b>
 Maklerprovision (brutto):	3,57 %	12.723,48 EUR
 Notarkosten:	1,00 %	3.564,00 EUR
 Grunderwerbsteuer:	3,50 %	12.474,00 EUR
 Grundbucheintrag:	0,50 %	1.782,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	<b>30.543,48 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>386.943,48 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

### Zur Lage

Der im ehemaligen Westteil Berlins gelegene Stadtteil Kladow ist der südlichste Ortsteil des Berliner Bezirks Spandau in natur- und segensreicher Umgebung. Der Bezirk Spandau grenzt östlich an den Westberliner Citybezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie westlich an Steglitz-Zehlendorf an.

Wer Kladow schon einmal besucht hat, weiß wie schön der Berliner Ortsteil ist: Gelegen in herrlicher Landschaft am Westufer der Havel, mit dörflichen Flair und einer vorbildlichen Infrastruktur, profitiert Kladow von der nahverkehrstechnischen Anbindung an die Berliner Innenstadt, Spandau und die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam – ohne die großstadtypische Hektik.

Dabei ist Kladow keinesfalls nur ländlich; die Dynamik Berlins ist hier deutlich spürbar: So entstand in den letzten Jahren unter anderem die „Landstadt Gatow“ mit rund 1.200 Wohnungen, Schulen und Kindergärten, weitläufigen Grün- und Parkflächen, Spiel und Sportplätzen sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Der Berliner Verwaltungsbezirk Spandau mit ca. 241.900 Einwohnern auf einer Fläche von rund 91,9 km<sup>2</sup> gliedert sich auf in neun Ortsteile, südlichster hiervon ist das ca. 14,78 km<sup>2</sup> große Kladow mit rund 16.000 Einwohnern.

Der Standort Ritterfelddamm verfügt über eine ausgeprägte Infrastruktur mit zahlreichen Bildungs- und Kultureinrichtungen, Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten.

Berlin-Kladow ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen; neben der Berliner Innenstadt ist auch die nahe gelegene brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam bequem erreichbar. Die überregionale und internationale Verkehrsanbindung erfolgt über das Bundesautobahnnetz sowie über die Flughäfen Berlin-Tegel und Berlin-Schönefeld.

### Zum Objekt

Das Objekt Ritterfelddamm sind zehn vermietete Eigentumswohnungen in einer Mehrfamilien-Stadtvilla aus dem Jahr 1990 in Berlin-Kladow.

Die freistehende Stadtvilla befindet sich auf einem großzügigen Gartengrundstück; sie wurde dreieinhalbgeschossig (Souterrain, Hochparterre, Ober- und Dachgeschoss) errichtet und fügt sich in eine diversifizierte Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in ruhigem Umfeld ein.

Die angebotenen Einheiten verfügen über Flächen zwischen ca. 101 qm und ca. 124 qm, mit jeweils drei oder vier Wohnräumen, Küche, Bad und Gäste-WC bzw. Gäste-Bad sowie jeweils Balkon und teilweise zusätzlich Wintergarten und/ oder Terrasse. Alle im Objekt befindlichen Wohnungen sind jeweils als Maisonette über zwei Etagen konzipiert.

Die Etagen werden über ein großzügiges Treppenhaus sowie innerhalb der Wohnungen über



Maisonette-Treppen erschlossen. Das Souterrain ist bedingt durch die geneigte Böschung des Grundstücks weitgehend tagesbelichtet; hier befindet sich neben der Wohn- und Nutzfläche zusätzlich ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Einrichtungen der Haustechnik.

Das im Gemeinschaftseigentum befindliche 1.692 qm große Hinterliegergrundstück wird derzeit über eine private Verkehrsfläche erschlossen.

Die Erwerber von Wohnungen haben die Möglichkeit, einem Mietpool beizutreten.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11