

WellImmobilien [www.well-immobilien.de](http://www.well-immobilien.de)  
\*Ernst-Thälmann-Str.81 \* 14532 Kleinmachnow\*

2025

Exposé-Nr.: 040

Ihr Ansprechpartner:

**Melanie Huch-Malitzki**

Handy/ Telefon:

**0157 / 86 84 92 12**

**033203/ 73 27 12**

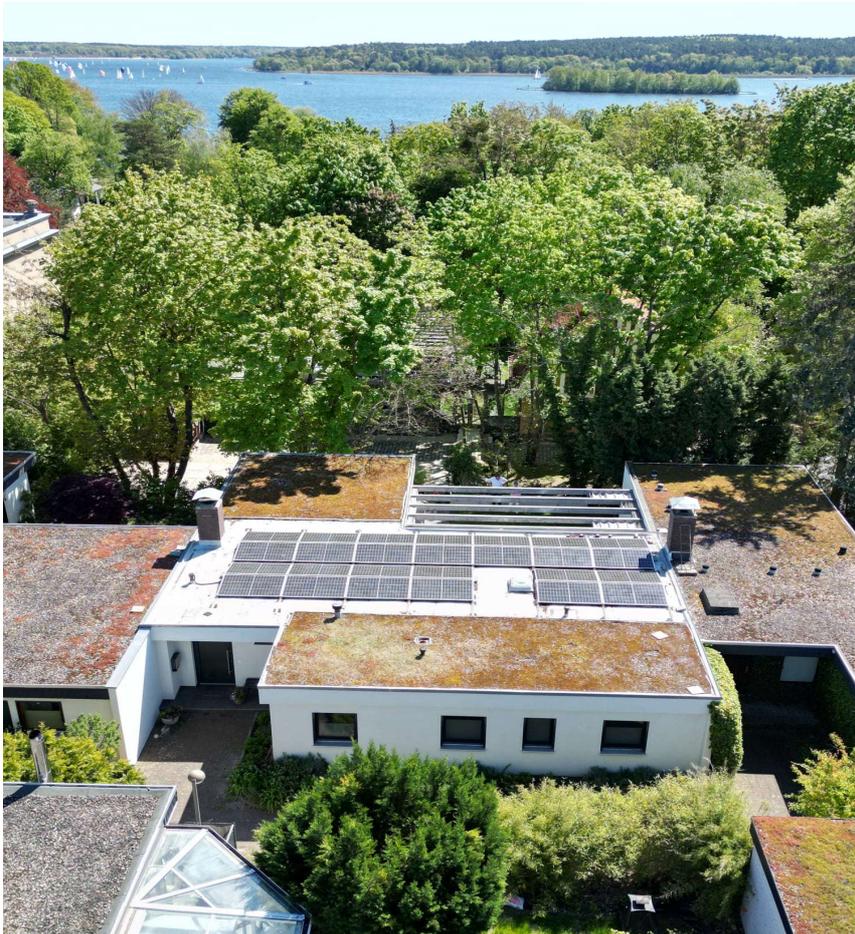
## EXPOSÉ Nr. 040

**Luxuriöser Bungalow mit Gemeinschaftswasserzugang und Bootssteg**

**\*ca. 277 qm Wohn-/Nutzfläche auf 558 qm Grundstück\***  
in 14089 Berlin Kladow

**Kaufpreis: 1.379.000 €**

- zzgl. 3,57 Provision für Kaufende -



Sehr geehrte Interessenten,

für weitere Fragen zu dem Bungalow und für eine Terminvereinbarung zu einer Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Huch-Malitzki

**WellImmobilien**

Ihre persönliche Immobilienvermittlung

## Hausbeschreibung:

Der Bungalow erstrahlt nach umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2021 in neuem extravaganen Design. Er wurde mit modernster Licht- und Haustechnik, einer Photovoltaikanlage und einem Kamin mit hoher Heizleistung für eine gemütliche Atmosphäre ausgestattet und bietet somit höchsten Wohnkomfort. Auf einer barrierefreien luxuriösen Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> stehen 4 Zimmer zur Verfügung. Die offene Markenküche ist mit hochwertigen Mielegeräten ausgestattet. Aus den Schlafzimmern hat man in den Wintermonaten einen direkten Blick auf die Havel. Das Souterrain wurde mit Wohnraumdetails zu einem Gästebereich mit bodentiefen Fenstern und separatem Zugang, einem Wellnessbereich mit Sauna und Duschbad ausgestattet. Zudem ist ein Weinkeller mit konstanter Temperierung für die Lagerung hochwertiger Weine vorhanden. Die großzügige Waschküche bietet genug Raum für die Wäscheaufbewahrung. Die 60m<sup>2</sup> große Terrasse betritt man vom Wohnzimmer. Der Garten ist pflegeleicht, minimalistisch angelegt. Im Sommer bietet eine großzügige Beschattung ausreichend Schutz vor der Sonne.

## Objektdaten:

- Reihenbungalow mit Keller
- Garage
- Abstellraum
- Baujahr 1979 / Kernsanierung 2021
- Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Jalousien
- Kamin
- ca.167 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca.110 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- EG: Wohnen, Essen, 2x Schlafen, Küche, Bad, Gäste WC
- Souterrain: 1 Gästezimmer, Duschbad, Sauna, Weinkeller, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum
- Bodenbeläge: Fliesen, Parket in den Wohnräumen, Fliesen in der Küche und den Sanitärräumen
- Ölzentralheizung über ein eigenes Blockheizkraftwerk, Strom und Warmwasserversorgung über Solaranlage
- bezugsfrei sofort nach Vereinbarung gem. Notarvertrag

## Lage:

Der Ortsteil Kladow im Südwesten von Berlin bietet eine hohe Lebensqualität und überzeugt durch seine grüne und naturnahe Lage. Felder, Wiesen und Gewässer wie die Havel und der Groß Glienicker See prägen die Gegend und bieten viel Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Verschiedene Wassersportvereine, Reit- und Golfanlagen befinden sich in der näheren Umgebung. Grund- und Oberschulen sind gut erreichbar, z.B. die Grundschule am Ritterfeld und das Hans-Carossa-Gymnasium. Die Freie Waldorfschule Havelhöhe ist in nur wenigen Minuten entfernt und die internationale Berlin British School an der Heerstraße sowie das Touro College sind ebenfalls gut erreichbar. Der historische Ortskern Kladow bietet Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Cladow Center alle Geschäfte, um die Bedürfnisse des täglichen Lebens abzudecken, ebenso wie ärztliche Dienstleistungen und Apotheken. Mit diversen Buslinien haben Sie eine direkte Anbindung an die Potsdamer Innenstadt und den Bahnhof Spandau. Hier können Sie mit S- und U-Bahn alle gewünschten Ziele in der Stadt erreichen oder mit der Regional- und Fernbahn eine weitere Reise antreten. Die Buslinie X34 fährt auf direktem Wege zum Zoologischen Garten. Der Anschluss an die B5 ist über die Heerstraße schnell gegeben.

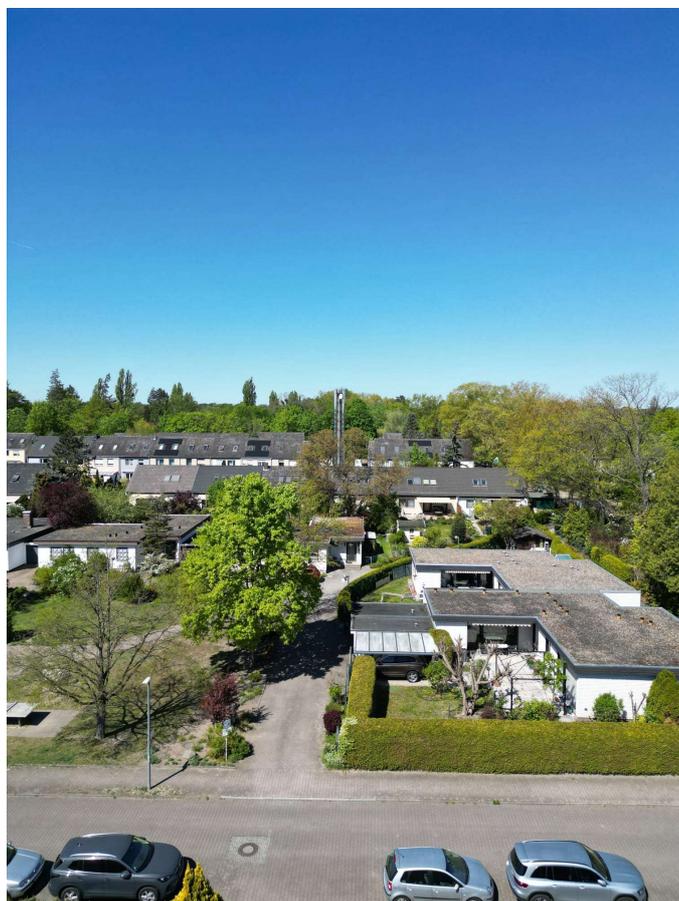
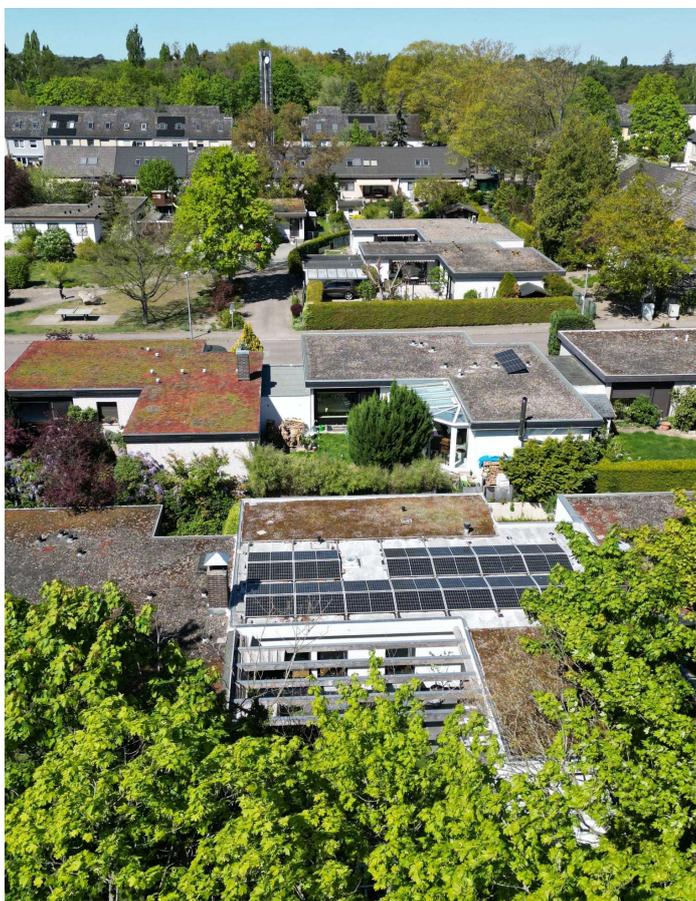
## Maklerprovision:

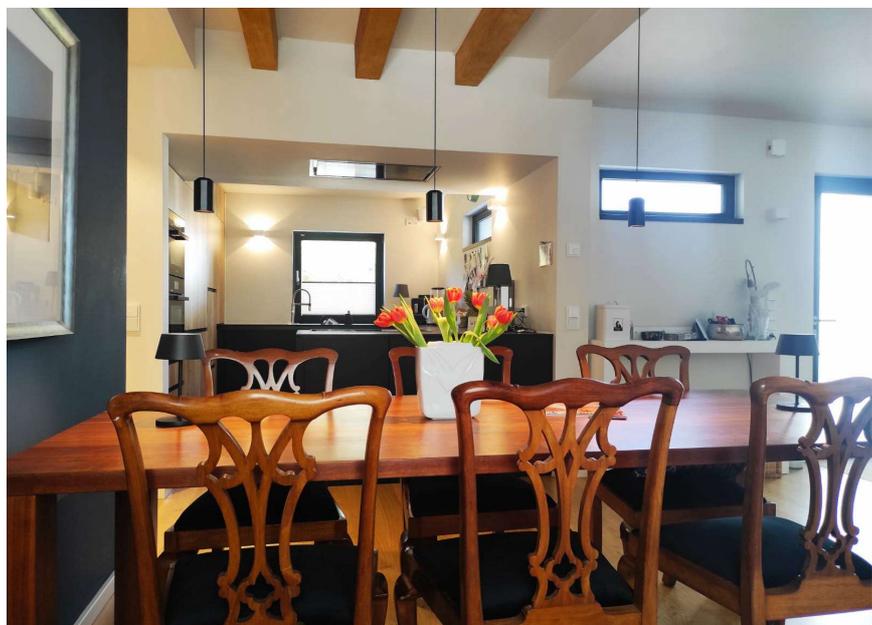
Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision/Vermittlungsprovision in Gesamthöhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., jeweils zur Hälfte (50%), je **3,57 %** durch **Kaufende** und **Verkaufende**, als Doppelprovision, gem. § 656c BGB, fällig.

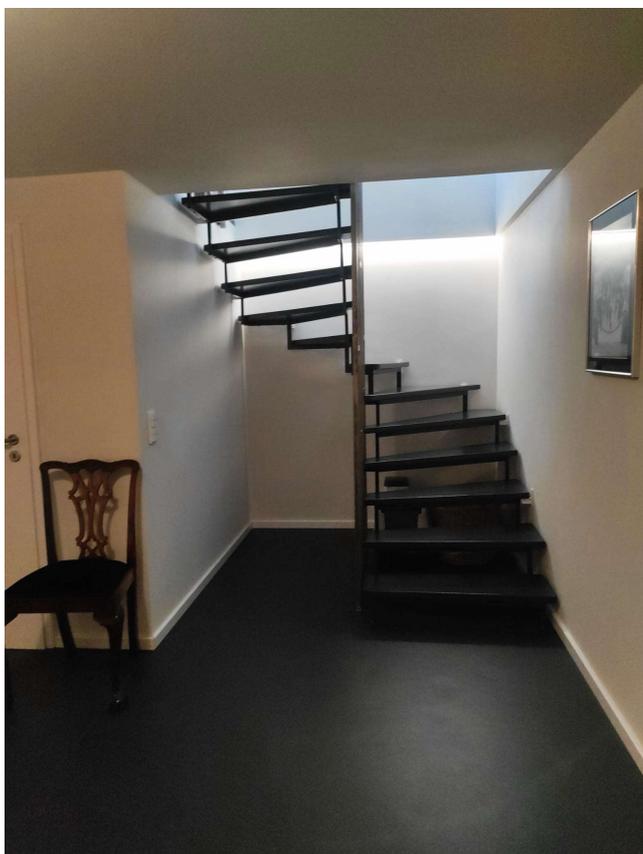
In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die beigefügten AGB sowie die Widerrufsbelehrung im Exposé. Alle Hausangaben sind ohne Gewähr und es handelt sich um die entsprechenden Auskünfte des Eigentümers.

## Notarwahl:

Sofern Sie über keinen Notar verfügen, kann ich Ihnen im Bedarfsfalle gerne einen Notar aus dem Raum Berlin empfehlen, mit dem Sie sich bzgl. evtl. rechtlicher Fragen auseinandersetzen können bzw. der Sie/uns auch im Zusammenhang des Kaufabschlusses betreut.







## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Alle Angaben und Informationen zu den Angeboten basieren auf den erteilten Informationen des Verkaufenden. Es wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Bitte prüfen Sie die wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss.

### 2. Anspruch und ortsübliche Provisionsätze (7,14 %):

2.1. Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision/Vermittlungsprovision in Gesamthöhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., jeweils zur Hälfte (50%), je 3,57 % durch **Kaufende** und **Verkaufende**, als Doppelprovision, gem. § 656c BGB, fällig, sofern der Kauf für den Kaufenden nicht provisionsfrei ist, z. B. bei einer Vereinbarung der reinen Innenprovision mit dem Verkaufenden bzw. andere Vereinbarungen, z.B. bei Nichtverbraucherwohnmobilien, getroffen wurden.

Die Provision wird fällig, wenn anhand unseres Unterlagen oder unserer Vermittlung ein notarieller Kaufvertrag zustande kommt. Vereinbaren die Parteien von vornherein eine Doppelprovision, wie in § 656c BGB festgehalten, gibt es keine Regelungen zur Reihenfolge der Zahlungspflicht des Kaufenden und Verkaufenden. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen bzw. wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.

2.2. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Kaufvertrag aufgrund auflösender Bedingungen seitens des Auftraggebenden erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebenden Kaufenden aufgelöst oder aus anderen in seiner Person oder eines Berechtigten liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist unser Auftraggebender, wenn er den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

4. Der Kaufinteressent hat die Verpflichtung, bei sämtlichen Verhandlungen uns als ursächlichen wirkenden Makler zu benennen und zu diesen und jedem weiteren Vertragsabschluss heranzuziehen sowie uns Abschriften von abgeschlossenen Verträgen zu beschaffen.

5. Unsere Angebote und Informationen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergereicht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns Schadensersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.

6. Sollte durch die Weitergabe unserer Informationen über einen Bauträger an einen Bauherrn ein Kaufvertrag zustande kommen, ist dieser provisionspflichtig.

7. Der Maklervertrag kann jederzeit fristgerecht gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Auftraggeber ist zur Kündigung verpflichtet, sobald keine Kaufabsicht mehr besteht.

8. Tätigkeiten für den anderen Teil sind dem Makler gestattet.

9. Mündliche Vereinbarungen bzw. Absprachen bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

10. Bei Ungültigkeit einer der vorstehenden Bedingungen bleiben die übrigen Punkte in vollem Umfang wirksam. Gerichtsstand ist Potsdam.

## BEGINN DER WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsbelehrung des Anbieters

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Firma

**WellImmobilien**, Inhaber Melanie Huch-Malitzki, Ernst-Thälmann-Str. 81, in 14532 Kleinmachnow,  
Tel-Nummer: 0157 / 86 84 92 12

E-Mail: immobilien@well-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

## ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

---

### Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An  
**WellImmobilien**

Inh. Melanie Huch-Malitzki  
Ernst-Thälmann-Str. 81  
14532 Kleinmachnow

immobilien@well-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware(n) (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

---

(\*) Unzutreffendes streichen.

## ENDE DES WIDERRUFSFORMULARS