Berlin – Kaulsdorf

Raumwunder mit Kamin: Modernisiertes Einfamilienhaus mit 5 Räumen in ruhiger Lage

Objektnummer: 26306012



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116.07 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 516 m^2

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306012
Wohnfläche	ca. 116.07 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1937
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 131 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	166.48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 vereint den zeitlosen Charakter solider Baukunst mit dem Komfort moderner Ausstattung. Auf ca. 116 m² Wohnfläche erwarten Sie 5 gemütliche Räume, die ein behagliches Zuhause für Paare oder kleine Familien schaffen. Das sonnige Grundstück mit rund 516 m² bietet Ihnen viel Platz für Ihre persönlichen Gartenideen und lädt zum Entspannen im Grünen ein.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit modernem Kamin, der für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der direkte Zugang zur großzügigen Terrasse macht diesen Bereich zum Herzstück des Hauses, perfekt für entspannte Abende oder gesellige Runden mit Familie und Freunden. Die gepflegte Einbauküche lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein flexibel nutzbares Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und komfortabler Fußbodenheizung, für warme Füße schon am Morgen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein helles Badezimmer mit Wanne, das zu ausgiebigen Wohlfühlmomenten einlädt.
Der vollständig unterkellerte Bereich überrascht mit reichlich Stauraum, einem weiteren Hobbyraum und einem zusätzlichen Badezimmer – ideal für Gäste oder als Rückzugsort für Ihre Hobbys.

Im großzügigen Keller befinden sich nicht nur drei Abstellräume und ein Heizungsraum, sondern auch zwei Räume mit etwa 15 m² bzw. 17 m², die sich ideal zu Wohnzwecken nutzen lassen. Einer der beide Räume verfügt sogar über eine Fußbodenheizung. Ergänzend steht im Keller ein Badezimmer zur Verfügung.

Modernisierungen, die begeistern:
Bei der umfassenden Sanierung im Jahr 2020 wurde nicht gespart: Die Elektrik inklusive Stromleitungen wurde komplett erneuert, in allen Zimmern sind moderne

Netzwerkdosen für schnelles Internet installiert, und auch die Wasserleitungen wurden vollständig ersetzt. So genießen Sie den Charme eines älteren Hauses mit der Sicherheit und dem Komfort zeitgemäßer Haustechnik.

Im Außenbereich runden zwei Außenstellplätze und eine Garage das Angebot ab, sodass Ihr Fahrzeug stets geschützt steht.

Die ruhige Lage sorgt für erholsame Wohnqualität, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar bleiben. Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie, es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Vereinbaren Sie am besten gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern.

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Ausstattung und Details

- ca. 116 m² Wohnfläche
- ca. 516 m² Grundstücksfläche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- im Obergeschoss Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Grundstück ist in einer ruhigen Lage
- Keller mit Badezimmer

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Alles zum Standort

Geografie:
Das Grundstück liegt in einer ruhigen, natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Zusammen mit den benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet Mahlsdorf die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell zählt Kaulsdorf etwa 20.000 Einwohner.

Lage / Verkehr:
Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in nur 10 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar. Die Bahnen verkehren im 10-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und nach Straußberg. Mit dem Auto ist das Berliner Stadtzentrum in rund 30 Minuten zu erreichen, und die Auffahrt zur A10 ist nur 15 Minuten entfernt, was eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen bietet.

Infrastruktur:
In Kaulsdorf sind Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien gut vertreten und sowohl zu Fuß als auch mit dem Bus bequem zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Größere Einkaufszentren sind schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar.

Freizeit / Sport / Natur:
Kaulsdorf bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün in unmittelbarer Umgebung. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Darüber hinaus liegt das nahegelegene Brandenburg mit seinen Wäldern direkt vor der Tür. Auch das Wassergebiet in Köpenick ist nur 15 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.
Für sportliche Aktivitäten ist gesorgt – von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen und Klettern im größten Indoor-Kletterpark Europas. Kulturell hat das Schloss Biesdorf, insbesondere im Sommer, viel zu bieten, mit zahlreichen Veranstaltungen und Konzerten. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist ebenfalls eine kulturelle Sehenswürdigkeit, die zum Verweilen einlädt.

Wirtschaft:
Die größten Arbeitgeber in Mahlsdorf und Umgebung sind die Unfallklinik Berlin, die BMW-Niederlassung in Marzahn und der MEON Gewerbepark, in dem aktuell rund 190 Unternehmen ansässig sind.

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26306012 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com