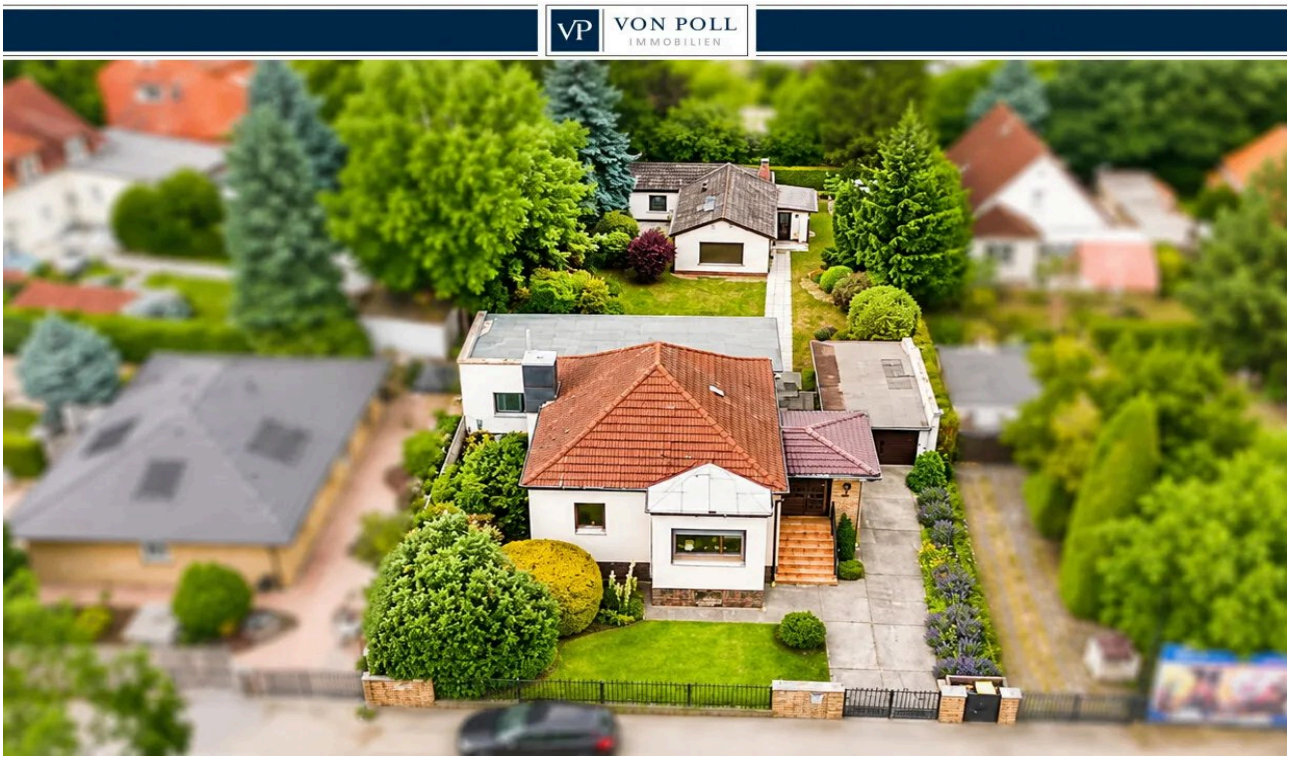
Berlin Kaulsdorf-Nord

Einfamilienhaus auf großem Grundstück - zusätzlicher Bungalow inklusive

Objektnummer: 26306016



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146.27 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 904 m²

Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26306016
Wohnfläche	ca. 146.27 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1935
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1974
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	645.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

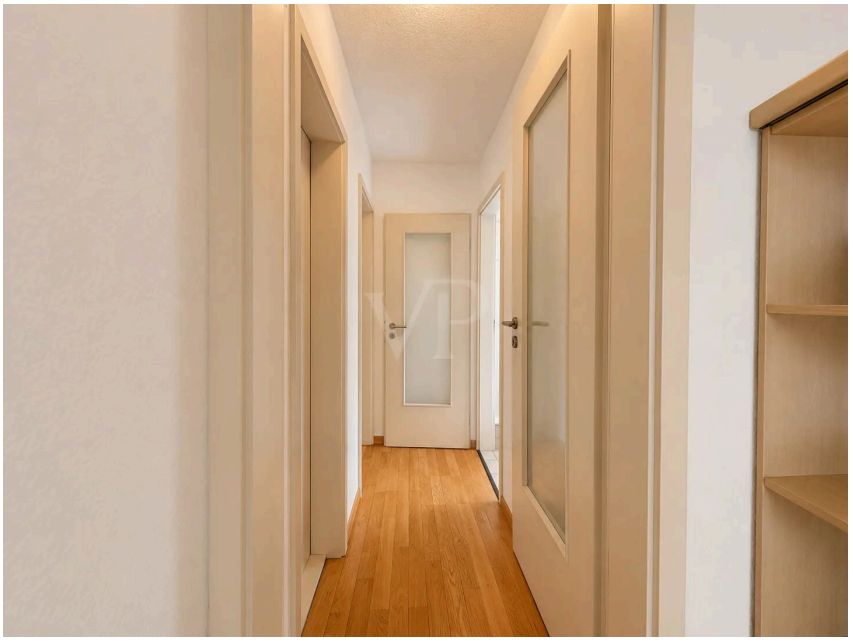
Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

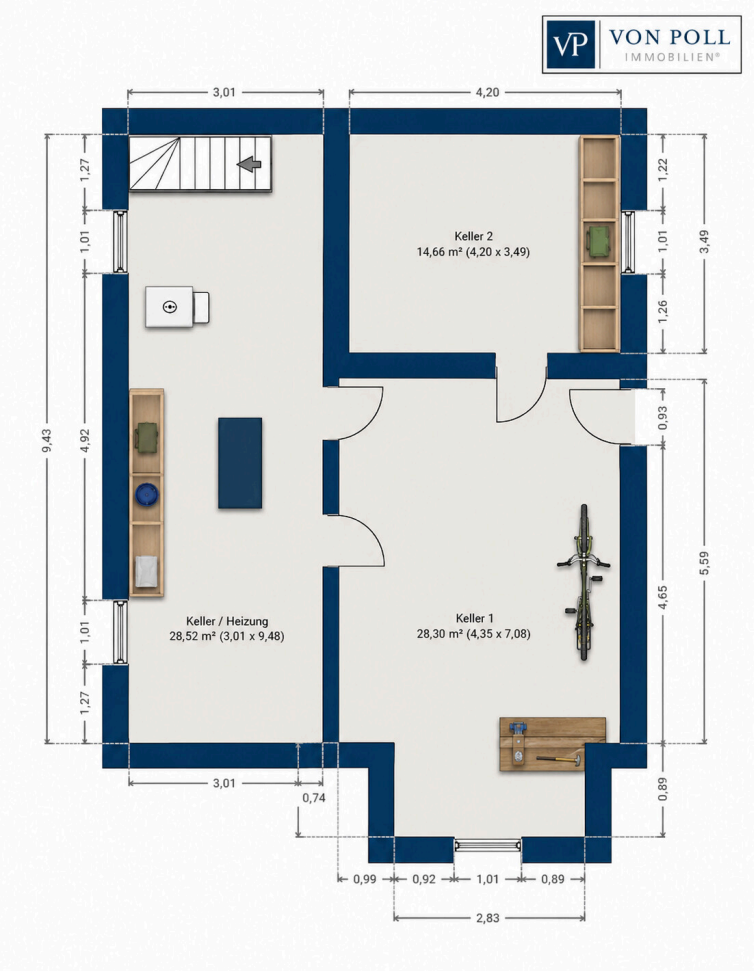
Die Immobilie

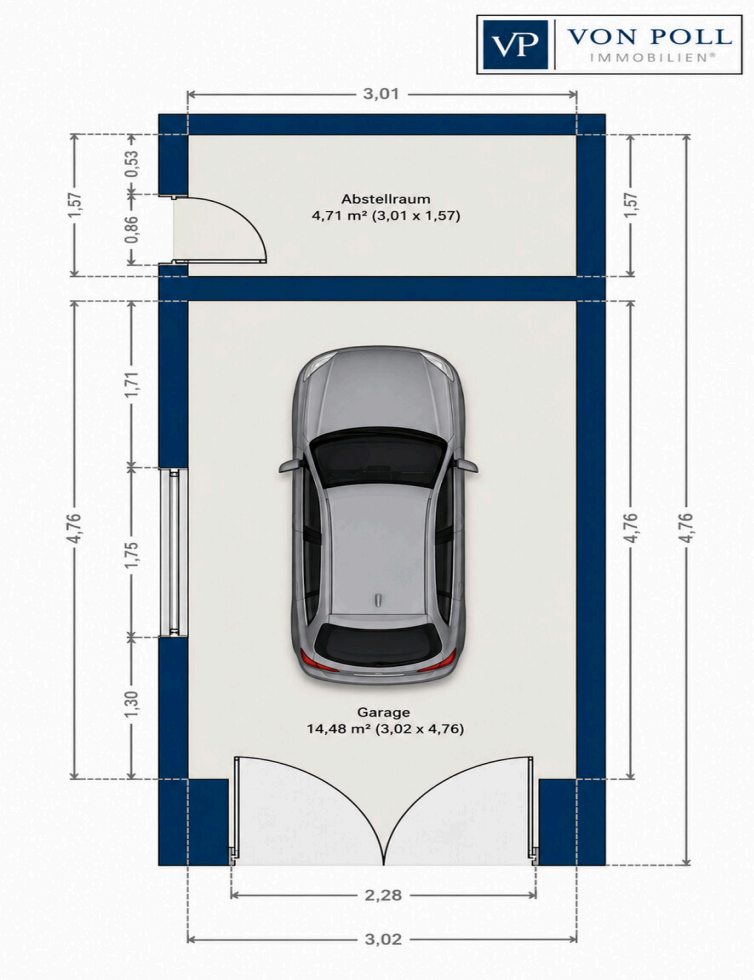


Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
3,01
4,20
1,27
1,01
4,92
1,01
1,27
9,43
Keller / Heizung
28,52 m² (3,01 x 9,48)
Keller 2
14,66 m² (4,20 x 3,49)
Keller 1
28,30 m² (4,35 x 7,08)
1,22
1,01
1,26
3,49
0,93
4,65
5,59
0,89
3,01
0,74
0,99
0,92
1,01
0,89
2,83



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: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Ein erster Eindruck

Manche Häuser überzeugen nicht nur durch ihre Größe, sondern vor allem durch ihre Ausstrahlung. Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 verbindet den Charakter vergangener Architektur mit einem durchdachten Grundriss und bietet die ideale Grundlage, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das massiv errichtete Haus wurde 1974 durch einen Anbau erweitert und verfügt auf einem ca. 904 m² großen Grundstück über rund 146 m² Wohnfläche mit vier gut geschnittenen Zimmern.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Echtholzparkett, klassische Kastenfenster und liebevoll erhaltene Details verleihen den Wohnräumen eine warme, wohnliche Atmosphäre und unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses.

Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Essbereich, von dem nahezu alle Räume erreichbar sind. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen den idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende. Das angrenzende Wohnzimmer beeindruckt durch seine Großzügigkeit und stilvolle doppelflügelige Türen. Der Blick auf die Kaulsdorfer Seen und ins Grüne verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehmen Ruhe.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Das separate WC grenzt unmittelbar an das Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss. Dadurch besteht die Möglichkeit, beide Räume zu einem großzügigen Familienbad zusammenzuführen.

Im 1974 errichteten Anbau befinden sich drei zum Garten ausgerichtete Schlafzimmer. Die ruhige Lage, großzügige Raumaufteilung sowie Isolierfenster mit Außenrollläden sorgen für hohen Wohnkomfort. Vom derzeitigen Arbeitszimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert und bietet praktische Abstellflächen sowie einen Heizungsraum. Eine massive Garage mit zusätzlichem Stellplatz und ein separater Geräteraum runden das Platzangebot ab.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein attraktiver Bungalow von ca. 65,42 m² mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt als stilvoller Arbeitsbereich,

Atelier, Hobbyraum oder privater Rückzugsort. Das Gebäude bietet ganzjährig vielfältiges Potenzial. Die genehmigungsrechtliche Situation basiert nur zum Teil auf Bestandsschutz und wurde aus diesem Grunde nicht in der Wertermittlung des gesamten Ensembles eingerechnet.
Der Bungalow verfügt über einen Windfang, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie über Küche und Bad. Das Gebäude ist in einem guten gepflegten Zustand, mit zentraler Heizungsanlage und vollständig unterkellert.

Für einen kleinen Teil des Bungalows liegt nach aktuellem Kenntnisstand keine Baugenehmigung vor. Eine nachträgliche Genehmigung ist durch den Erwerber beim zuständigen Bauamt einzuholen.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine solide Bausubstanz, großzügige Räume und das außergewöhnlich große Grundstück. Zusammen mit dem zusätzlichen Bungalow eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet beste Voraussetzungen, historischen Charme mit modernem Wohnkomfort zu verbinden – eine seltene Gelegenheit für Familien, Selbstständige oder alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten.

Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Ausstattung und Details

Allgemein
- Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Baujahr 1935
- Erweiterung durch Anbau im Jahr 1974
- Großzügiger und durchdachter Grundriss
- Deckenhöhe von ca. 2,80 m im Bestandshaus
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Stilvolle doppelflügelige Türen zwischen Wohn- und Esszimmer
- Klassische Kastenfenster im Bestandshaus
- Isolierfenster mit Außenrollläden im Anbau (Baujahr 1974)

Küche & Sanitär
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Fenster
- Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Separates WC mit Fenster
- Möglichkeit zur Zusammenlegung von Bad und WC

Außenbereich
- Terrasse (Baujahr 1974) mit direktem Zugang zum Garten
- Großzügiges Grundstück mit ca. 904 m²
- Massive, abschließbare Garage
- Zusätzlicher Stellplatz vor der Garage
- Separater Geräteraum hinter der Garage
- Separates Gästehaus im hinteren Grundstücksbereich

Technik
- Gasheizung aus dem Jahr 1991
- Elektrik überwiegend aus dem Jahr 1974

Bungalow
- Fläche von 65,42 m², ideal als Gästehaus, Mehrgenerationenwohnen oder Homeoffice
- Grundsanierung in den Jahren 1992-1994
- verfügt über eine Teilunterkellerung, die den Großteil der Gebäudefläche umfasst

Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Ortsteil Kaulsdorf, einer der gefragtesten Wohnlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Einfamilienhausbebauung, viel Grün und eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft aus. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zum Berliner Balkon – einem einzigartigen Landschaftsschutzgebiet mit beeindruckendem Weitblick über die Kaulsdorfer Seen bis hin zu den Müggelbergen. Die weitläufigen Wiesen, Spazierwege und Radstrecken laden zu jeder Jahreszeit zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein. Auch die beliebten Kaulsdorfer Seen befinden sich in kurzer Entfernung und machen die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Trotz der Wohnlage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Bundesstraßen B1/B5 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in das Umland. Über den Berliner Ring (A10) bestehen zudem gute Anbindungen in alle Richtungen. Der S-Bahnhof Kaulsdorf (S5) verbindet den Standort komfortabel mit der Berliner City, dem Hauptbahnhof und dem östlichen Berliner Umland. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien sowie die nahe gelegene U-Bahn-Linie U5, wodurch eine hohe Mobilität sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet ist.

Auch im Alltag überzeugt die Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus bietet das nahe gelegene Biesdorf Center mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ein vielfältiges Einkaufsangebot. Ergänzt wird dieses durch weitere Supermärkte und Fachgeschäfte im direkten Umfeld. REWE, Lidl und ALDI Nord sind ebenfalls bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten sowie Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dadurch bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Auch das Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen. Neben den zahlreichen Spazier- und Radwegen rund um den Berliner Balkon und die Kaulsdorfer Seen laden verschiedene Sportvereine, Spielplätze sowie Grünanlagen zu aktiver Erholung ein. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer schnellen

Anbindung an die Berliner Innenstadt macht diese Wohnlage besonders attraktiv und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Objektnummer: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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: 26306016 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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