Berlin / Kaulsdorf

# Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, Wintergarten und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

*Objektnummer: 26306043*



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.37 m$^2$ • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 657 m$^2$

Objektnummer: 26306043 - 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: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26306043 |
| Wohnfläche | ca. 78.37 m² |
| Zimmer | 2.5 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1930 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 379.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1990 |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 29.09.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 353.1 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1930 |

Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Grundrisse




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: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 630 m² und bietet ca. 78 m² Wohnfläche mit 2,5 Zimmern. Das Haus ist eingeschossig angelegt und eignet sich besonders für Käufer, die ein überschaubares Wohnhaus mit viel Grundstück und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügig wirkende Wohnbereich. Mehrere miteinander verbundene Bereiche schaffen ein offenes Raumgefühl und bieten verschiedene Möglichkeiten für Wohnen, Essen und Rückzug. Große Fensterflächen sorgen dabei für viel Tageslicht und geben den Blick in den Garten frei.
Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer vorhandenen Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer.

Ein besonderes Merkmal ist der unmittelbar an das Haus angrenzende Wintergarten. Durch seine großflächige Verglasung entsteht eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus öffnet sich der Blick in den weitläufigen und eingewachsenen Garten.
Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen separaten Nebenbereich. Dieser bietet einen weiteren großzügigen Raum sowie einen angrenzenden Sanitärbereich mit Dusche, WC und Waschbecken. Die genaue baurechtliche Einordnung und Nutzbarkeit dieses Bereiches sollte im Rahmen der weiteren Prüfung berücksichtigt werden.

Das rund 630 m² große Grundstück gehört zu den wesentlichen Stärken der Immobilie. Der Garten bietet viel Grün, gewachsenen Baum- und Strauchbestand sowie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Eine Zufahrt führt auf das Grundstück und unterstreicht den großzügigen Grundstückscharakter.
Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattungsqualität wird als einfach angegeben, die letzte dokumentierte Modernisierung stammt aus dem Jahr 1990. Damit richtet sich die Immobilie insbesondere an Käufer, die vorhandene Strukturen nutzen und das Haus Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Hier bietet sich die Möglichkeit, ein kompaktes Einfamilienhaus auf einem vergleichsweise großzügigen Berliner Grundstück neu zu gestalten und langfristig zu einem individuellen Zuhause zu entwickeln.

Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Ausstattung und Details

ca. 78,37 m² Wohnfläche
ca. 630 m² Grundstücksfläche
2,5 Zimmer
eingeschossige Bauweise
Baujahr 1930
großzügiger Wohnbereich mit miteinander verbundenen Raumzonen
Schlafzimmer
separate Küche mit vorhandener Einbauküche
geräumiges Badezimmer
Wintergarten mit großflächiger Verglasung und Gartenzugang
zusätzlicher Nebenraum
zusätzlicher Sanitärbereich beim Nebenraum mit Dusche, WC und Waschbecken
große Fensterflächen und guter Tageslichteinfall
weitläufiger, eingewachsener Garten
gewachsener Baum- und Strauchbestand
Grundstückszufahrt
klassische Heizkörper
renovierungsbedürftiger Gesamtzustand
einfache Ausstattungsqualität
letzte angegebene Modernisierung 1990

Objektnummer: 26306043 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# Alles zum Standort

Der Berliner Postleitzahlenbereich 12621 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die gelungene Balance zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Hier erwartet Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit großzügigen Wohnflächen zu vergleichsweise erschwinglichen Preisen, das insbesondere Familien Raum für ein harmonisches Miteinander und eine nachhaltige Lebensqualität bietet. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter mehrere Buslinien in nur wenigen Gehminuten, gewährleistet eine unkomplizierte Erreichbarkeit zentraler Berliner Arbeitsplätze und Freizeitziele.

Die Wohngebiete Kaulsdorf und Hellersdorf zeichnen sich durch ihre grüne, offene Bebauung und eine sichere Nachbarschaft aus, die besonders Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt. Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe laden zu aktiver Erholung und gemeinsamen Stunden im Freien ein. Die Nähe zum Freizeithaus Balzerplatz und dem Schwabenplatz, beide in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, unterstreicht das vielfältige Freizeitangebot, das Kinder und Eltern gleichermaßen begeistert.

Für Familien mit Kindern ist das Bildungsangebot von großer Bedeutung: Kindertagesstätten wie das „Waldhäuschen“ und das „Traumzauberhaus“ sind in etwa neun bis elf Minuten zu Fuß erreichbar, während die Ulmen-Grundschule und die Georg-Klingenberg-Schule in nur rund zwölf bis dreizehn Minuten bequem zu erreichen sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und Zahnarztpraxen gesichert, die alle innerhalb von sieben bis zwanzig Gehminuten erreichbar sind. So ist für das Wohlbefinden aller Familienmitglieder jederzeit gesorgt.

Das vielfältige Einkaufsangebot mit Supermärkten wie REWE, Lidl und Aldi in fußläufiger Entfernung sowie gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants runden das attraktive Umfeld ab. Die zahlreichen Buslinien, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, verbinden Sie schnell und bequem mit weiteren Teilen Berlins, sodass Sie jederzeit flexibel bleiben.

Insgesamt bietet der Bereich 12621 eine ideale Umgebung für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine lebendige Gemeinschaft und eine ausgewogene Infrastruktur legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine freundliche Nachbarschaft mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 26306043 - 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: 26306043 - 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