

Berlin

# Moderne Etagenwohnung mit Kamin und grünem Weitblick

Objektnummer: 26306009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin**

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

**Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26306009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>529.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 96,36 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 111 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Andere</b>		

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	04.06.2036	Endenergiebedarf	92.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen

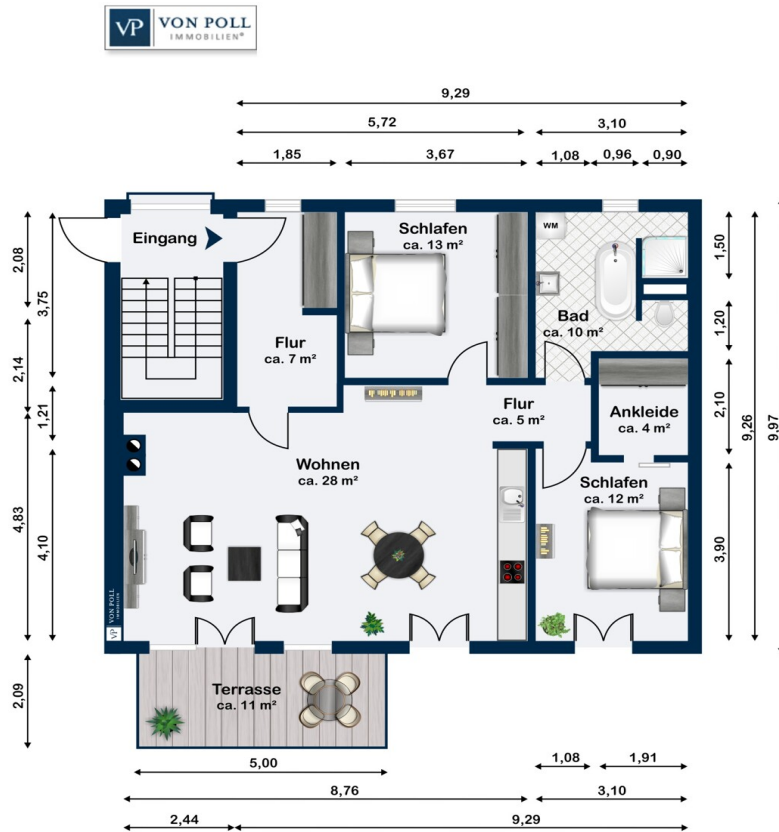


Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

## Grundrisse



Flurplan, nicht maßstablich



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: 26306009 - 12621 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Etagenwohnung aus dem Jahr 2016 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumgefühl. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein angenehm separierter Eingangs- und Flurbereich, der die Wohnräume klar strukturiert und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer Fläche von über 42 m<sup>2</sup>. Die offene Gestaltung, die moderne Einbauküche mit Kochinsel sowie die großzügigen Fensterflächen schaffen ein helles und einladendes Ambiente, das Raum für Familie, Freunde und das tägliche Leben bietet. Ein besonderes Highlight ist der stilvolle Kamin, der dem Wohnbereich nicht nur eine behagliche Atmosphäre verleiht, sondern auch einen echten Mehrwert für die Wohnqualität schafft.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup> Fläche. Die vorhandene Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten, während der grüne Weitblick und die ruhige Ausrichtung ein Gefühl von Entspannung und Privatsphäre vermitteln.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine gelungene Aufteilung und wird durch einen direkt angrenzenden Ankleideraum ergänzt. Ein weiteres Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich und passt sich flexibel den individuellen Lebenssituationen an.

Auch das Tageslichtbad unterstreicht den gehobenen Charakter der Wohnung. Ausgestattet mit Badewanne und Dusche verbindet es Funktionalität mit modernem Wohnkomfort. Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, dreifach verglaste Fenster, Sonnenschutzrollos sowie die Beheizung über ein modernes Blockheizkraftwerk runden das stimmige Gesamtbild ab.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten und überschaubaren Wohnanlage mit lediglich 13 Wohneinheiten. Die Kombination aus moderner Architektur, junger Bausubstanz, großzügigem Grundriss, Kamin, Balkon mit Weitblick sowie der attraktiven Lage macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot für Eigennutzer, die Wert auf Wohnqualität, Ruhe und ein hochwertiges Umfeld legen.

Hier erwartet Sie kein gewöhnlicher Wohnraum, sondern ein Zuhause mit Charakter, das modernes Wohnen, Großzügigkeit und Wohlfühlatmosphäre auf besondere Weise miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

**Erhaltungsrücklage 107,00 €**

**Wohngeld 363,26 €**

**Hausgeld 470,26**

**Badezimmer mit Dusche und Wanne**

**Ankleideraum am Schlafzimmer**

**Moderne Etagenwohnung im 1. Obergeschoss**

**Baujahr 2016, gepflegter Gesamtzustand**

**Ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nutzfläche/Keller**

**3 gut geschnittene Zimmer**

**Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche**

**Moderne Einbauküche mit Kochinsel / Küchenblock**

**Kamin im Wohnbereich als besonderes Wohnhighlight**

**Großer Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup> Fläche**

**Grüner Weitblick und angenehme Ausrichtung**

**Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide**

**Weiteres Zimmer ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice**

**Badezimmer mit Badewanne und Dusche**

**Tageslichtbad mit moderner Gestaltung**

**Parkettboden in den Wohnräumen**

**Fliesen im Badezimmer**

**Dreifach verglaste Fenster**

**Sonnenschutzrollos vorhanden**

**Markise auf dem Balkon**

**Beheizung über modernes Blockheizkraftwerk**

**Energieeffizienzklasse C**

**Kellerabteil mit ca. 9,95 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**Stellplatz vorhanden**

**Kleine, überschaubare Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten**

**Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin**

## Alles zum Standort

Marzahn-Hellersdorf, insbesondere der Bezirk 12621 mit den Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf, präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches und vorstädtisch geprägtes Wohngebiet, das durch seine ruhige Atmosphäre und eine stabile, sichere Umgebung besticht. Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an das Berliner Stadtzentrum, etwa durch die nahegelegene S-Bahn-Station Wuhletal, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Lebensqualität auf ideale Weise, was den Bezirk zu einem begehrten Wohnstandort für junge Familien und Berufstätige macht.

Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus, die in einem gepflegten Umfeld eingebettet sind. Die niedrige Kriminalitätsrate und die kontinuierliche Modernisierung des Wohnbestands schaffen ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu großzügigen Grünflächen wie dem idyllischen Dorfbanger, der nur 4 Minuten zu Fuß entfernt liegt, lädt zu entspannten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten den jüngsten Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur Bewegung und Begegnung.

Für Familien ist das Bildungsangebot von großer Bedeutung: Kindergärten wie der Evangelische Kindergarten Kaulsdorf sind bereits in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Franz-Carl-Achard-Grundschule nur etwa 8 Minuten entfernt liegt. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend gewährleistet: Zahnärzte, Allgemeinmediziner sowie spezialisierte Kliniken wie die Augenklinik Berlin Marzahn sind innerhalb von etwa 10 bis 14 Gehminuten erreichbar. Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister ergänzen das Angebot, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe garantiert ist.

Das vielfältige gastronomische Angebot rund um Kaulsdorf bietet mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie dem Asia Koy oder der Kaulsdorfer Stube einladende Orte für gemeinsame Stunden. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und Penny sind bequem in 8 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das praktische und angenehme Wohnumfeld ab. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter mehrere Buslinien und die S-Bahn, sorgt für eine flexible Mobilität, die den Alltag für Eltern und Kinder gleichermaßen erleichtert.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein behütetes, aktives Familienleben in einer sicheren und freundlichen Nachbarschaft. Kaulsdorf/Biesdorf bietet jungen Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können, ein perfekter Lebensmittelpunkt für die Zukunft.

**Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Jaschinski**

---

**Hönowe Straße 66, 12623 Berlin**

**Tel.: +49 30 89 62 90 90**

**E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**