

Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

# Charmante Doppelhaushälfte mit Kamin, Gartenidylle und viel Raum für Familie in Berlin- Kaulsdorf

Objektnummer: 26306021



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 278 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf**

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

**Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf**

## Auf einen Blick

|                     |                                 |                    |  |
|---------------------|---------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26306021</b>                 | <b>Kaufpreis</b>   | <b>499.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 102,38 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>        | <b>Doppelhaushälfte</b>  |
| <b>Zimmer</b>       | <b>4</b>                        | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                        |                    |  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                        |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1996</b>                     | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Freiplatz</b>            | <b>Nutzfläche</b>  | <b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>   |
|                     |                                 | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Kamin, Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche</b>                  |

**Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>100.50 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>08.06.2036</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>D</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1996</b>           |

Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



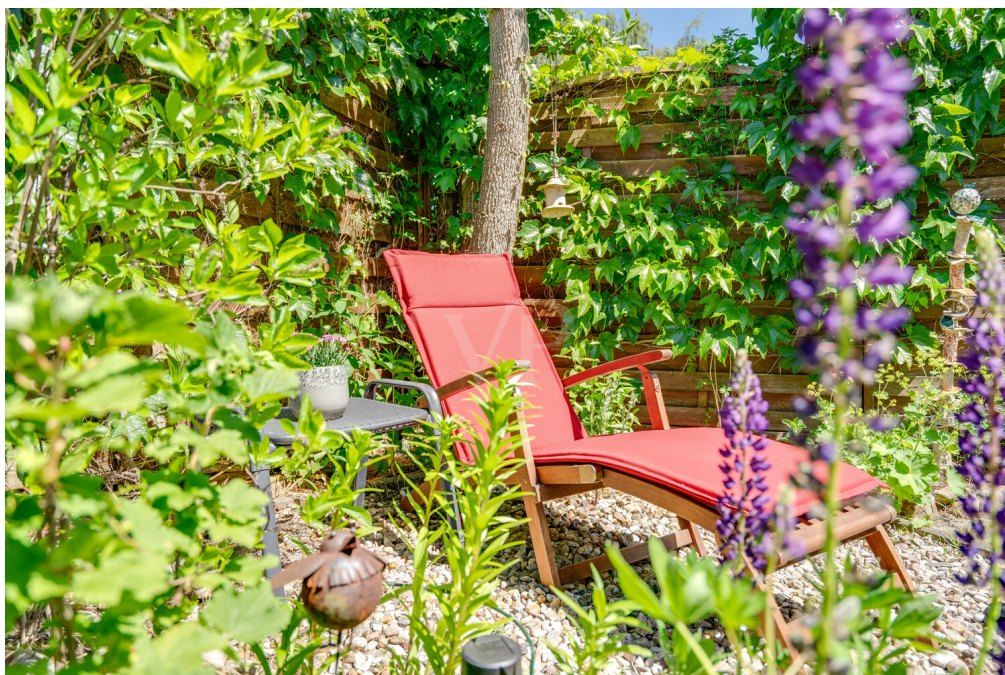
Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

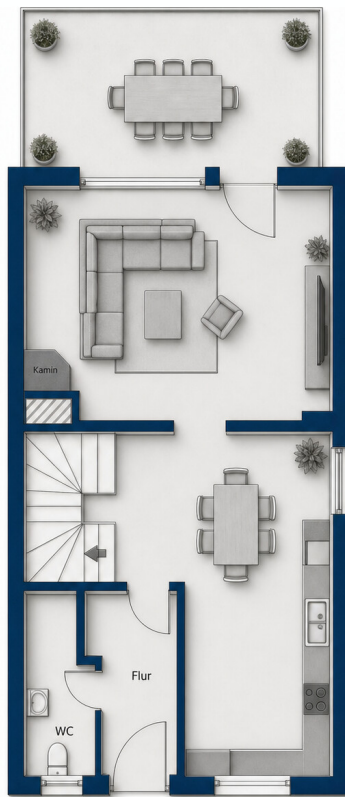
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

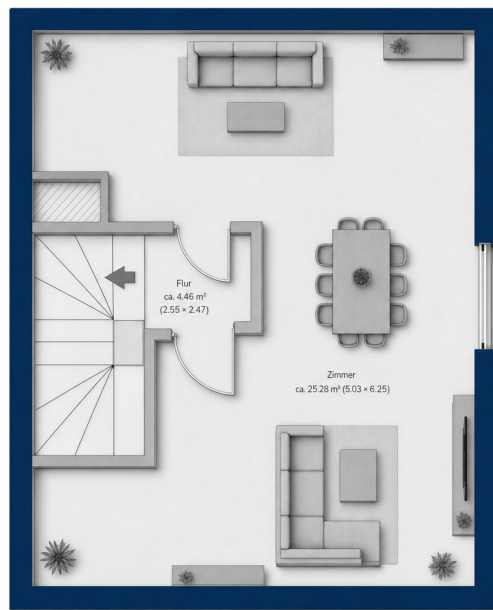
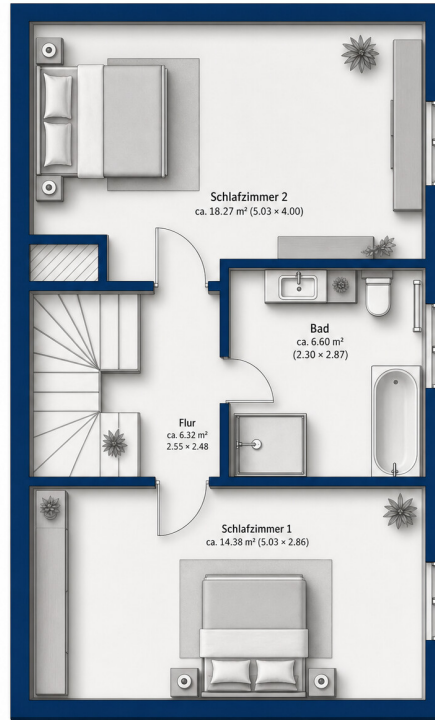
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

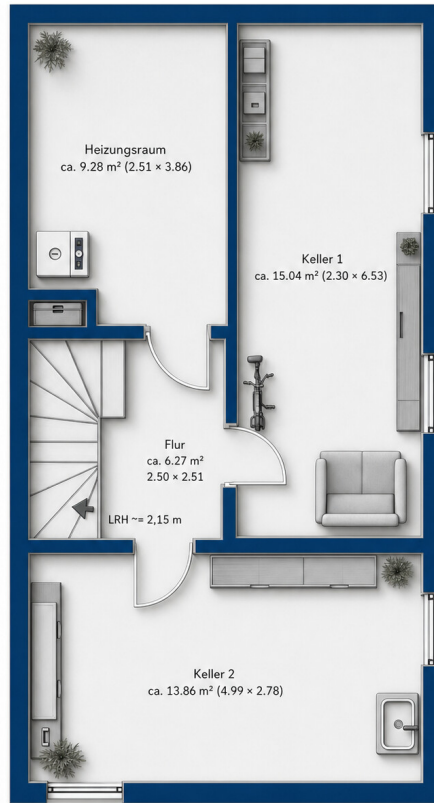


Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf

## 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: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese charmante Doppelhaushälfte in Berlin-Kaulsdorf verbindet ein behagliches Wohngefühl mit einer praktischen und familienfreundlichen Aufteilung. Auf insgesamt 4 Zimmern bietet das Haus ausreichend Raum für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Rückzug angenehm miteinander verbinden möchten. Die massive Bauweise, der Vollkeller sowie die klare Raumstruktur schaffen eine solide Grundlage für ein langfristiges Zuhause.

Bereits im Erdgeschoss empfängt das Haus mit einem wohnlichen und gut nutzbaren Grundriss. Der Essbereich, die Küche und das Wohnzimmer bilden den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Besonders der Kamin im Wohnbereich sorgt für eine warme Atmosphäre und macht den Raum zu einem gemütlichen Treffpunkt für Familie und Gäste. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsbereiche mit Schlafzimmer, Gästezimmer und Badezimmer. Das Badezimmer ist mit Dusche und Wanne ausgestattet und bietet damit Komfort für den Alltag. Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Gästezimmer, Hobbyraum, Arbeitsbereich oder gemütlicher Rückzugsort.

Ein besonderer Mehrwert ist der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse. Hier entstehen echte Lebensqualität und zusätzliche Freiräume im Alltag: Frühstück im Grünen, entspannte Nachmittage mit der Familie oder gemütliche Sommerabende mit Freunden. Die eigene Zufahrt, ein Stellplatz auf dem Grundstück sowie großzügige Kellerräume runden das Angebot praktisch ab.

Das Haus wurde über die Jahre fortlaufend gepflegt und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Positiv hervorzuheben sind unter anderem die erneuerte Gasheizung aus dem Jahr 2019, verschiedene Arbeiten an Bad, Küche, Dachfenstern, Schornstein, Keller und Außenbereichen sowie weitere laufende Instandhaltungen. Dadurch präsentiert sich die Immobilie als gewachsenes Zuhause mit solider Basis und vielen bereits erfolgten Verbesserungen.

**Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- Familienfreundliche Aufteilung mit 4 Zimmern
- Gemütlicher Wohnbereich mit Kamin als echtes Wohlfühl-Highlight
- Garten mit Terrasse für Erholung, Familie und gesellige Sommerabende
- Eigene Zufahrt und Stellplatz direkt auf dem Grundstück
- Voll unterkellert mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen
- Praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss, ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer
- Massive Bauweise als solide Grundlage
- Gasheizung im Jahr 2019 erneuert
- Fortlaufend gepflegt und in verschiedenen Bereichen modernisiert
- Positive Modernisierungshistorie, u. a. Bad, Küche, Dachfenster, Keller, Schornstein und Außenbereiche
- Gewachsenes Zuhause mit Charakter, Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten
- Grünes, familienfreundliches Umfeld mit guter Infrastruktur
- Ideal für Käufer, die Garten, Platz, Ruhe und ein echtes Zuhause suchen
- Miteigentumsanteil am Grundstück von 841 m<sup>2</sup> sind 278 / 841

**Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf**

## **Alles zum Standort**

### **Lage:**

Das Grundstück befindet sich, attraktiv eingebettet, in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Berliner Ortsteil Kaulsdorf (Nord). Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet er die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Aktuell hat Kaulsdorf ca.19.000 Einwohner.

### **Lage/Verkehr:**

Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. Von hier fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Strausberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 10 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

### **Infrastruktur:**

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft.

### **Freizeit / Sport / Natur:**

Kaulsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen liegen nur 15 Fahrrad-, das Köpenicker Wassergebiet bzw. das waldreiche Brandenburger Umland 15 Autominuten entfernt.

Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erholsame Radtouren sind ebenso möglich, wie Besuche im Kino oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert.

### **Wirtschaft:**

Größte Arbeitgeber im näheren Umfeld sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

**Objektnummer: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - Kaulsdorf**

## Weitere Informationen

**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: 26306021 - 12621 Berlin - Kaulsdorf Nord - 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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