

Berlin Kaulsdorf

# Wohnen mit viel Platz, Einfamilienhaus mit zusätzlicher Ebene und Gartenparadies

Objektnummer: 26306019



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

**KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 855 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf**

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

**Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26306019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>579.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 106,9 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2001</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse</b>

Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	130.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



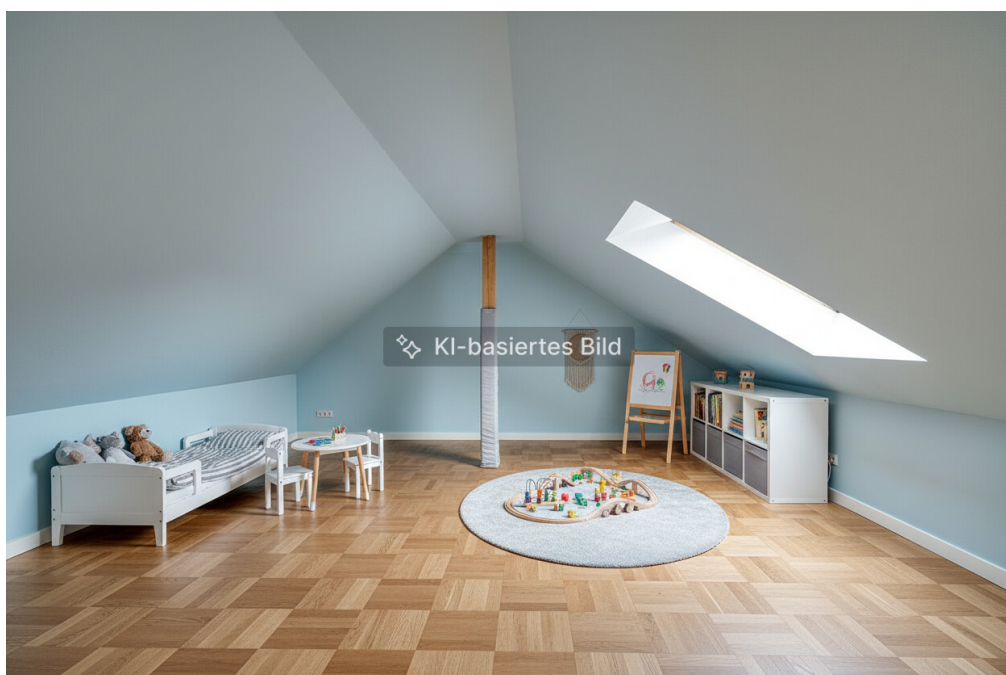
Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



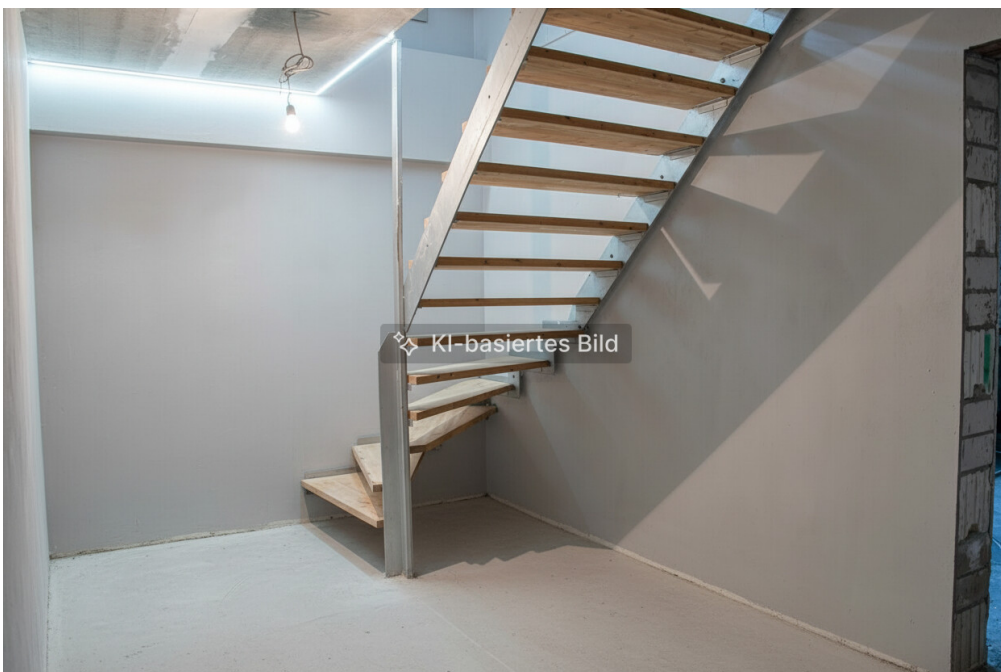
Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



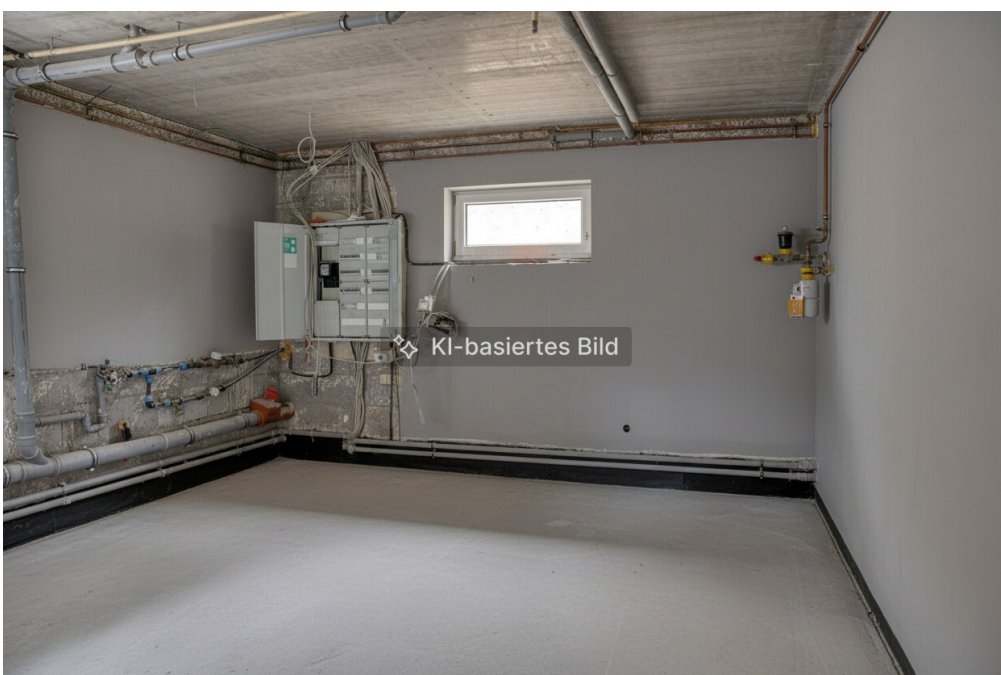
Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



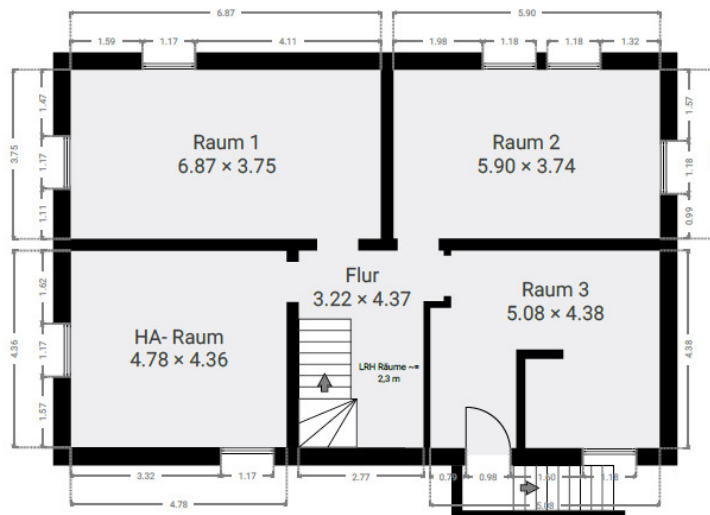
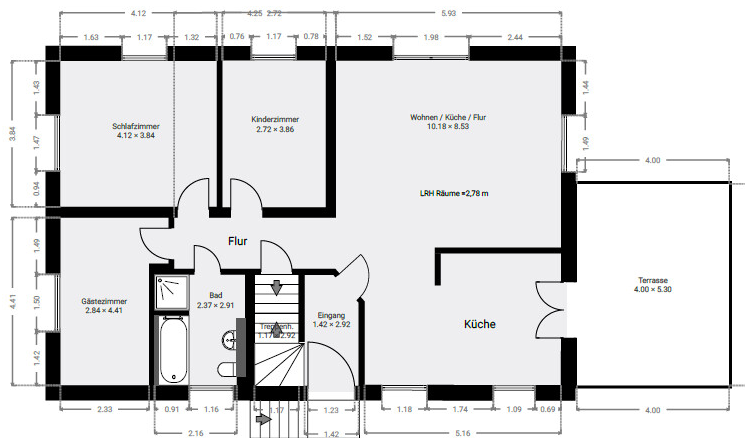
Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf

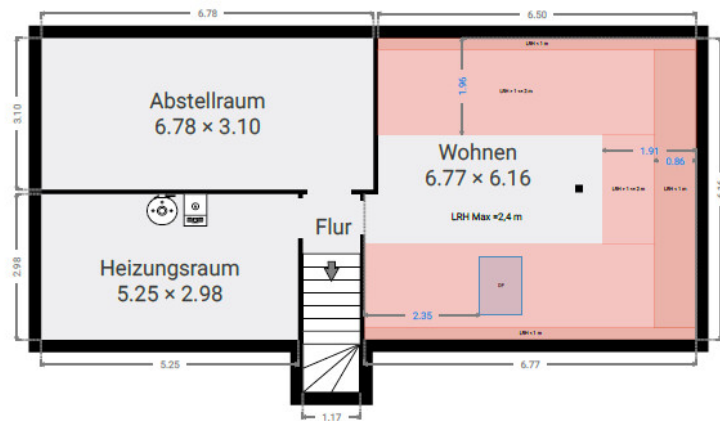
## Die Immobilie



Objektnummer: 26306019 - 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: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Beim Betreten dieses gepflegten Bungalows gelangen Sie zunächst in einen kompakten, funktional gestalteten Flur, der als zentraler Ausgangspunkt für die verschiedenen Wohnbereiche dient.

Direkt rechts befindet sich die Küche, die praktisch geschnitten ist und nicht nur ausreichend Platz für den täglichen Bedarf bietet, sondern auch über einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse verfügt.

So verbinden sich Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise, ideal für gemeinsames Essen, gesellige Sommerabende oder entspannte Stunden im Freien.

Geradeaus vom Flur betreten Sie das helle Wohnzimmer, das als zentraler Lebensmittelpunkt des Hauses überzeugt. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und bieten einen schönen Blick ins Grundstück.

Zur linken Seite des Flurs erschließt sich der private Wohnbereich im Erdgeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, das funktional und komfortabel den Alltag unterstützt.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Vom dortigen Flur aus öffnet sich ein großer, vielseitig nutzbarer Raum, der sich hervorragend als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder kreativer Arbeitsbereich eignet. Zusätzlich finden Sie hier einen Hauswirtschaftsraum, in dem die Gastherme untergebracht ist, was für praktische kurze Wege sorgt. Ein weiterer separater Raum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und schafft wertvollen Stauraum.

**Im Kellergeschoss wurden grundlegenden Sanierungsarbeiten bereits durchgeführt. Der Keller ist jedoch noch nicht vollständig fertiggestellt: Ein Estrich wurde bislang nicht eingebracht und die neu verlegten Stromleitungen sind derzeit noch sichtbar verlegt und müssen noch unter Putz installiert werden. Dadurch besteht für den zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die abschließende Gestaltung und Ausführung nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.**

**Das großzügige Grundstück mit großem Gartenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Ob Erholung, Gartenpflege oder Spielfläche – hier stehen Ihnen vielfältige Optionen offen. Der Garten befindet sich in einem normalen, gepflegten Zustand und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich als Haupthaus genutzt wurde. Mit einer umfassenden Grundsanierung könnte dieses Gebäude beispielsweise zu einem attraktiven Gästehaus, Atelier oder separaten Wohnbereich umgestaltet werden und eröffnet damit zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für das gesamte Anwesen.**

**Insgesamt überzeugt dieses Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und den sehr gepflegten Zustand. Es verbindet komfortables Wohnen mit praktischen Details und schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die zusätzlichen Raum für Arbeit und Freizeit suchen.**

**Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 855 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Weiteres Gebäude für weiteres Potenzial
- ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse
- 4 Zimmer Erdgeschoss
- Obergeschoss mit bewohnbare Fläche
- Massivbauweise
- 2 PKW Stellplätze
- Baujahr 2001
- 2fach Kunststoff Isoverglasung
- Vollunterkellert
- Sanierung Keller ( ohne Estricharbeiten)
- Bad mit Dusche und Badewanne

**Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf**

## **Alles zum Standort**

### **Geografie:**

Das Anwesen liegt eingebettet in einer natürlichen Einfamilienhausgegend in Berlin-Kaulsdorf, welches zusammen mit Mahlsdorf und Biesdorf die größte Einfamilienhaussiedlung Deutschlands bildet. Kaulsdorf zählt derzeit etwa 19.000 Einwohner.

### **Lage/Verkehr:**

Die S-Bahn (Tarifgebiet AB) in Kaulsdorf ist in 5 Min zu Fuss zu erreichen. Von hier aus gelangt man schnell ins Stadtzentrum und Richtung Strausberg. Das Berliner Zentrum ist mit dem Auto in 30 Minuten und die A10 (mit Anbindungen in alle Richtungen) in 15 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar.

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

Kaulsdorf bietet viel Grün, mit Seen und dem Wuhlewanderweg in Geh- und Radnähe. Das Köpenicker Wassergebiet und das Brandenburger Umland sind 15 Autominuten entfernt. Shoppingcenter sind schnell per öffentlichen Verkehrsmitteln oder Auto zu erreichen. Es gibt eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Kulturveranstaltungen und den größten Indoorkletterpark Europas. Kulturelle Veranstaltungen finden besonders im Sommer im Schloss Biesdorf statt und das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist ebenfalls einen Besuch wert.

### **Wirtschaft:**

Die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit über 190 Unternehmen sind die größten Arbeitgeber in der Nähe.

**Objektnummer: 26306019 - 12621 Berlin 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: 26306019 - 12621 Berlin Kaulsdorf**

## **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)**