

Berlin / Kaulsdorf

# Viel Raum für Familie, Homeoffice und Leben gepflegtes Einfamilienhaus mit Charakter

Objektnummer: 26306020



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26306020 - 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: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26306020	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 183,97 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2011
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1986	Bauweise	Massiv
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	157.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Die Immobilie



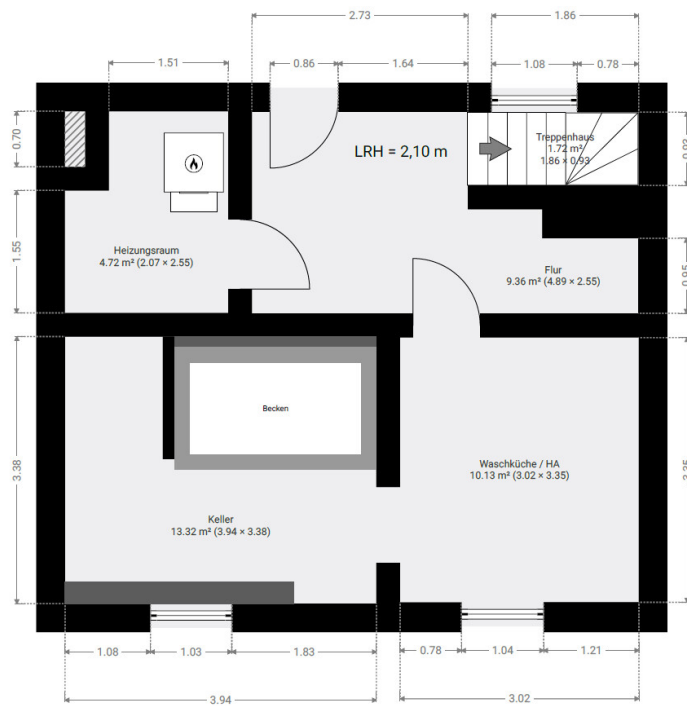
Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

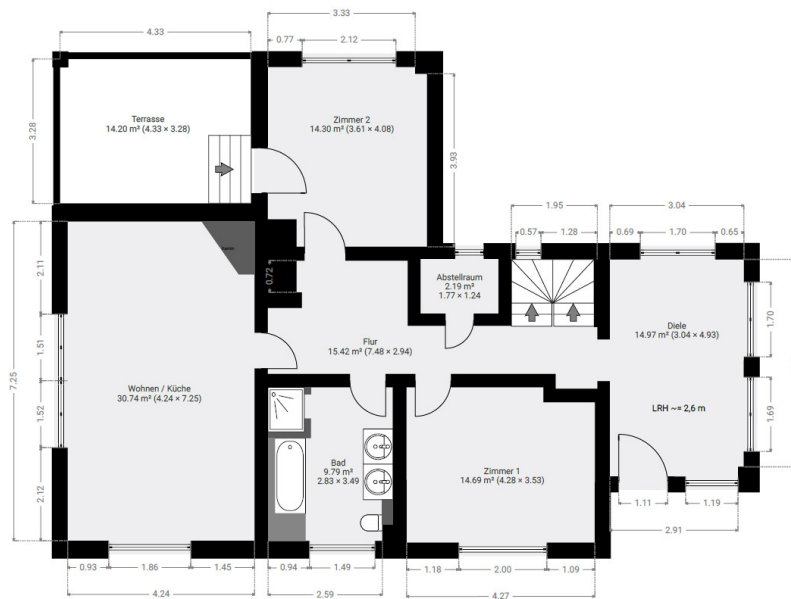
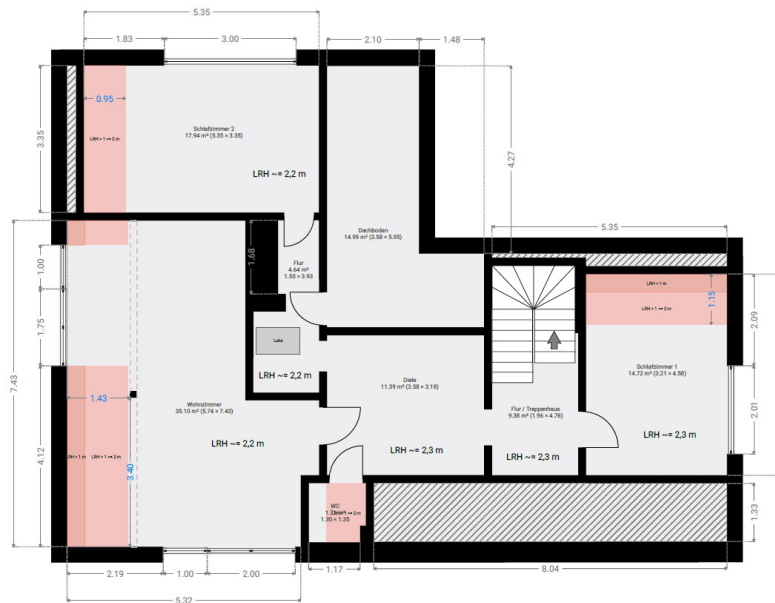
## Die Immobilie



Objektnummer: 26306020 - 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: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986, wurde 2011 in wichtigen Bereichen modernisiert und präsentiert sich heute als solides Zuhause mit langfristiger Wohnqualität. Auf einem ca. 680 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen rund 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, zur Verfügung. Die Raumaufteilung bietet viel Alltagstauglichkeit und flexible Möglichkeiten für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Bereits beim Betreten zeigt sich die angenehme Klarheit des Hauses. Die Räume wirken freundlich, ruhig und alltagstauglich, ohne dabei an Atmosphäre zu verlieren. Überwiegend verlegtes Holzparkett bringt Wärme und Natürlichkeit in die Wohnbereiche und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck. Die Ausstattung bleibt bewusst zurückhaltend und solide, genau das verleiht dem Haus seine angenehme Authentizität.

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Hier öffnen sich die Wohnräume großzügig und funktional zugleich. Der Wohn- und Essbereich schafft eine wohnliche Atmosphäre für gemeinsame Stunden, während die Terrasse den Alltag in den Garten erweitert und besonders in den warmen Monaten zu einem natürlichen Mittelpunkt des Hauses wird. Die Einbauküche aus dem Jahr 2011 fügt sich harmonisch ein und ist mit einem Gaskochfeld ausgestattet, ein Detail, das vor allem Kochliebhaber zu schätzen wissen, weil es unmittelbares und präzises Arbeiten ermöglicht. Ergänzt wird diese Ebene durch weitere flexibel nutzbare Räume sowie ein funktional gestaltetes Badezimmer, das sich angenehm in das Gesamtbild einfügt.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Mehrere Schlafzimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, als Kinderzimmer, ruhiger Rückzugsort, Homeoffice oder Gästezimmer. Gerade diese Flexibilität macht das Haus langfristig attraktiv, weil sich die Räume den unterschiedlichen Lebensphasen anpassen können. Die Etage vermittelt dabei eine angenehme Ruhe und Privatheit, die das Haus besonders wohnlich wirken lässt.

**Auch technisch wurde an den wichtigen Punkten investiert. Die Elektro- und Wasserleitungen wurden bereits 2011 erneuert, wodurch die solide Bausubstanz der achtziger Jahre sinnvoll mit modernisierten Versorgungsbereichen verbunden wird. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung. So entsteht ein stimmiges Zusammenspiel aus gewachsener Architektur und bereits erfolgten Modernisierungen.**

**Der Keller erweitert die Nutzbarkeit des Hauses spürbar. Ob Vorräte, Hauswirtschaft, Hobbyraum, Werkstatt oder saisonale Gegenstände, hier stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die den Wohnalltag angenehm entlasten und den praktischen Wert der Immobilie deutlich erhöhen.**

**Auch außen zeigt sich das Haus angenehm durchdacht. Das ca. 680 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenleben, Familienalltag und ruhige Stunden im Freien, ohne dabei übermäßig pflegeintensiv zu wirken. Die Terrasse schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ergänzt wird das Anwesen durch eine massive Garage sowie zwei massive Schuppen, die zusätzliche Möglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte, Werkbank oder Lagerfläche eröffnen, praktische Nebengebäude, die im Alltag schnell unverzichtbar werden.**

**Gerade die Kombination aus gepflegter Substanz, großzügiger Wohnfläche, fünf Schlafzimmern, modernisierten Leitungen, Keller, Terrasse und soliden Nebenflächen verleiht diesem Einfamilienhaus seine besondere Stärke. Es ist ein Haus mit Bodenhaftung und ehrlichem Charakter, ein Ort für Menschen, die nicht das Kurzfristige suchen, sondern ein Zuhause mit Ruhe, Struktur und Entwicklungsmöglichkeiten. Wer durch die Räume geht, spürt schnell: Hier kann man nicht nur wohnen, sondern wirklich ankommen.**

**Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / Kaulsdorf**

## **Ausstattung und Details**

**Einfamilienhaus**

**ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**ca. 680 m<sup>2</sup> Grundstück**

**Terrasse**

**Massive Garage**

**2x Massive Schuppen**

**6 Zimmer**

**Keller**

**Gasheizung**

**Elektro- und Wasserleitungen aus dem Jahr 2011**

**überwiegend Holzparkett**

**Einbauküche von 2011**

**Gaskochfeld**

**Objektnummer: 26306020 - 12621 Berlin / 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: 26306020 - 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: 26306020 - 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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