

Berlin Kaulsdorf

# Charming detached house with a large garden and plenty of design potential in a quiet residential area

Property ID: 25306023



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 731 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25306023                 |
| Living Space         | ca. 110,4 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 3.5                      |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1958                     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 499.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Fireplace, Built-in kitchen                                               |

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Stove      | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas        | Final Energy Demand                                  | 227.11 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 16.06.2035 | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas        | Year of construction according to energy certificate | 1958                      |

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## The property



VP VON POLL  
FINANCE

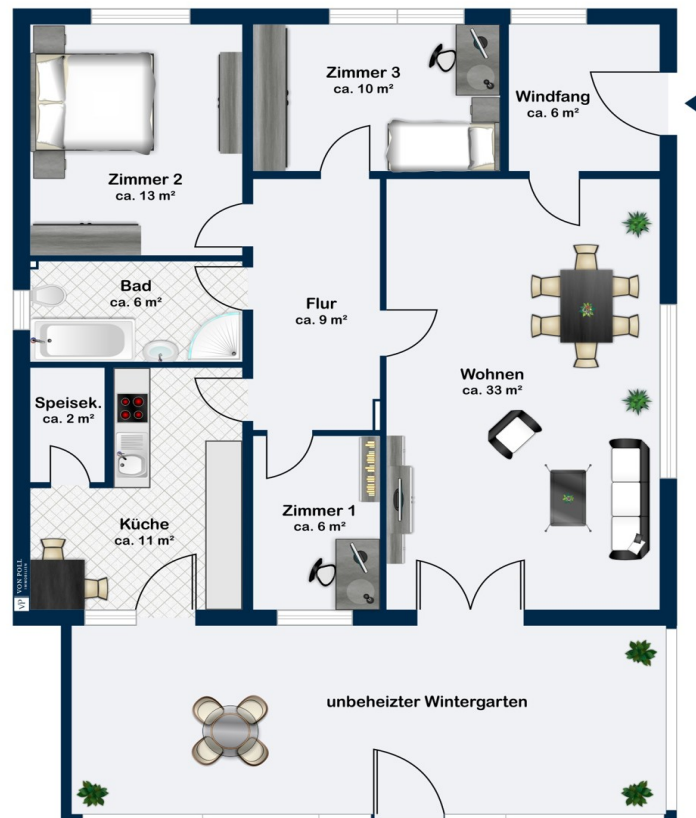
UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## A first impression

This property offers an attractive opportunity to create a home tailored to your exact specifications. It is a detached house situated on a generous plot of approximately 731 m<sup>2</sup>. With a living area of around 110 m<sup>2</sup> and a layout of 3.5 rooms, the house offers ample space for couples or small families. Built in 1958 in a traditional style, the house is currently in need of renovation. This presents an opportunity for customization and redesign to suit your individual wishes and needs. The layout includes two bedrooms, a separate room suitable for a home office, a spacious living room with versatile potential uses, and a bathroom. The kitchen offers plenty of space for individual design and has direct access to the conservatory. The house is heated by a combination of a wood-burning stove and central heating. This system has been partially modernized and now provides a solid foundation for future upgrades. The property's fixtures and fittings are of a standard quality, allowing you to enhance your personal comfort through targeted renovations. The generous plot of land allows for a variety of design options for the outdoor area. The garden can be landscaped according to individual preferences and offers ample space for leisure activities or relaxation for the whole family. The detached house is located in a quiet residential area with excellent connections to public transport and the surrounding urban infrastructure. Daily necessities can be conveniently taken care of in the immediate vicinity, as shops, schools, and kindergartens are within easy reach. The property is in need of renovation and offers plenty of scope for individual design. It is ideal for those who wish to shape their living space according to their own vision and create a tailor-made home. Should you be interested in this detached house or require further information, we would be happy to arrange a detailed consultation or a viewing appointment.

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## All about the location

### Geografie:

Das Grundstück liegt attraktiv eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Gemeinsam mit den benachbarten Stadtteilen Biesdorf und Mahlsdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell hat Kaulsdorf ca. 20.000 Einwohner.

### Lage / Verkehr:

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler. Die S-Bahn (Tarifbereich AB) ist in nur 7 Gehminuten erreichbar und bringt Sie im 10-Minuten-Takt direkt ins Berliner Zentrum oder in Richtung Strausberg. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 2 Minuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie die Bundesstraßen B1/B5 in nur 6 Minuten und gelangen so bequem ins Stadtzentrum oder ins östliche Berliner Umland. Die Autobahn A10 liegt etwa 15 Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen, ideal für den täglichen Arbeitsweg oder Wochenendausflüge ins Grüne.

### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es auch fußläufig. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

### Freizeit / Sport / Natur:

Kaulsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten zu erreichen. Östlich von Kaulsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 15 Min. mit dem Auto erreichbar. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoor Kletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Verweilen ein.

### Wirtschaft:

Größte Arbeitgeber in und um Kaulsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 227.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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