

Berlin – Kaulsdorf

## A house to fall in love with & feel at home in - stylish living in shabby chic style

Property ID: 25306029



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

**PURCHASE PRICE: 599.999 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 516 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## At a glance

Property ID	25306029
Living Space	ca. 91 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	3
Year of construction	1937
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	599.999 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 131 m²
Equipment	Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	18.08.2035	Final Energy Demand	166.48 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1937



Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property





Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property





Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property





Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

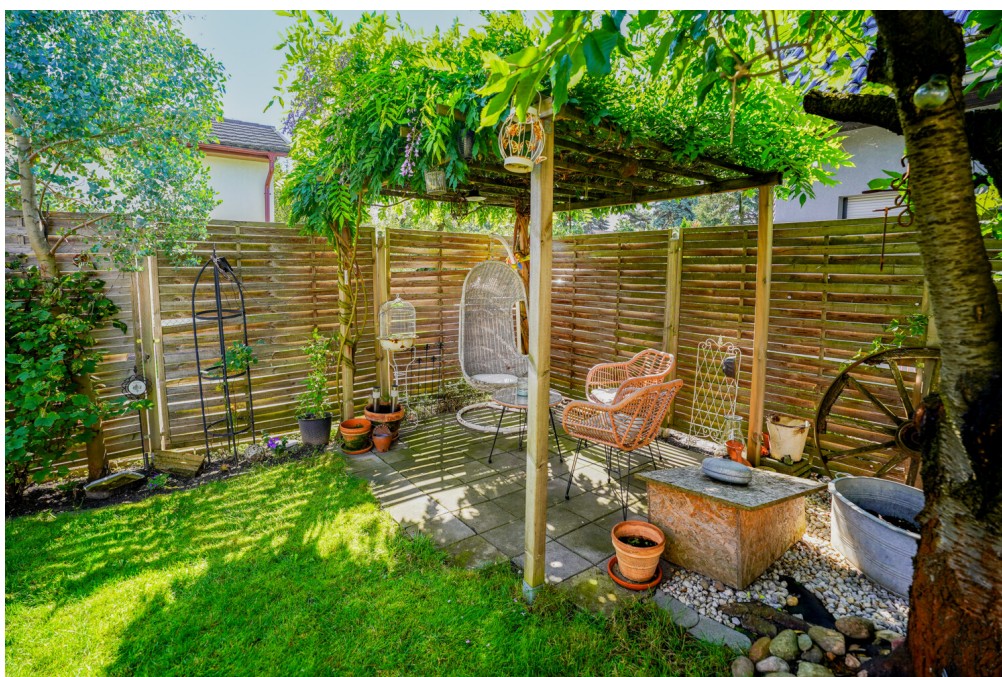
## The property





Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property





Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property





Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## The property



Property ID: 25306029 - 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: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## A first impression

This charming detached house, built in 1937, combines the timeless character of solid construction with the comfort of modern amenities. Approximately 91 m<sup>2</sup> of living space awaits you, featuring three cozy rooms that create a comfortable home for couples or small families. The sunny 516 m<sup>2</sup> plot offers ample space for your personal gardening ideas and invites you to relax amidst nature. On the ground floor, you are welcomed by a light-filled living room with a modern fireplace, providing warmth and a cozy atmosphere. Direct access to the spacious terrace makes this area the heart of the house, perfect for relaxing evenings or entertaining family and friends. The well-maintained fitted kitchen will delight any aspiring chef. The ground floor also includes a flexible room and a modern bathroom with a shower and comfortable underfloor heating, ensuring warm feet first thing in the morning. Upstairs, you will find two further rooms with a variety of potential uses, as well as a bright bathroom with a bathtub, perfect for indulging in moments of pure relaxation. The fully finished basement offers ample storage space, an additional hobby room, and a separate bathroom – ideal for guests or as a retreat for your hobbies. The spacious basement includes not only three storage rooms and a boiler room, but also two rooms of approximately 15 m<sup>2</sup> and 17 m<sup>2</sup> respectively, which are ideal for residential use. One of these rooms even features underfloor heating. A bathroom is also located in the basement. Modernizations that will impress: No expense was spared during the comprehensive renovation in 2020. The electrical system, including wiring, was completely renewed, modern network sockets for high-speed internet were installed in all rooms, and the water pipes were also completely replaced. This allows you to enjoy the charm of a classic house with the safety and comfort of modern building technology. Outside, two parking spaces and a garage complete the offering, ensuring your vehicle is always protected. The quiet location guarantees a relaxing living environment, while shops, schools, kindergartens, and public transport remain easily accessible. This detached house is more than just a property; it's a place to arrive, feel at home, and stay. Arrange your personal viewing appointment today and let yourself be captivated by this exceptional property.

Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Details of amenities

- ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 516 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- im Obergeschoss Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Grundstück ist in einer ruhigen Lage
- Keller mit Badezimmer

**Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## All about the location

### Geografie:

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Zusammen mit den benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet Mahlsdorf die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell zählt Kaulsdorf etwa 20.000 Einwohner.

### Lage / Verkehr:

Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in nur 10 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar. Die Bahnen verkehren im 10-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und nach Straußberg. Mit dem Auto ist das Berliner Stadtzentrum in rund 30 Minuten zu erreichen, und die Auffahrt zur A10 ist nur 15 Minuten entfernt, was eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen bietet.

### Infrastruktur:

In Kaulsdorf sind Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien gut vertreten und sowohl zu Fuß als auch mit dem Bus bequem zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Größere Einkaufszentren sind schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar.

### Freizeit / Sport / Natur:

Kaulsdorf bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün in unmittelbarer Umgebung. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Darüber hinaus liegt das nahegelegene Brandenburg mit seinen Wäldern direkt vor der Tür. Auch das Wassergebiet in Köpenick ist nur 15 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Für sportliche Aktivitäten ist gesorgt – von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen und Klettern im größten Indoor-Kletterpark Europas. Kulturell hat das Schloss Biesdorf, insbesondere im Sommer, viel zu bieten, mit zahlreichen Veranstaltungen und Konzerten. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist ebenfalls eine kulturelle Sehenswürdigkeit, die zum Verweilen einlädt.

### Wirtschaft:

Die größten Arbeitgeber in Mahlsdorf und Umgebung sind die Unfallklinik Berlin, die BMW-Niederlassung in Marzahn und der MEON Gewerbepark, in dem aktuell rund 190 Unternehmen ansässig sind.

Property ID: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 166.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25306029 - 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)