Berlin – Kaulsdorf

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

***Property ID: 25306029***

**PURCHASE PRICE:** 599.999 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 91 $m^2$ • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 516 $m^2$

**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 valid until | 18.08.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 166.48 kWh/m²a |
| 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**

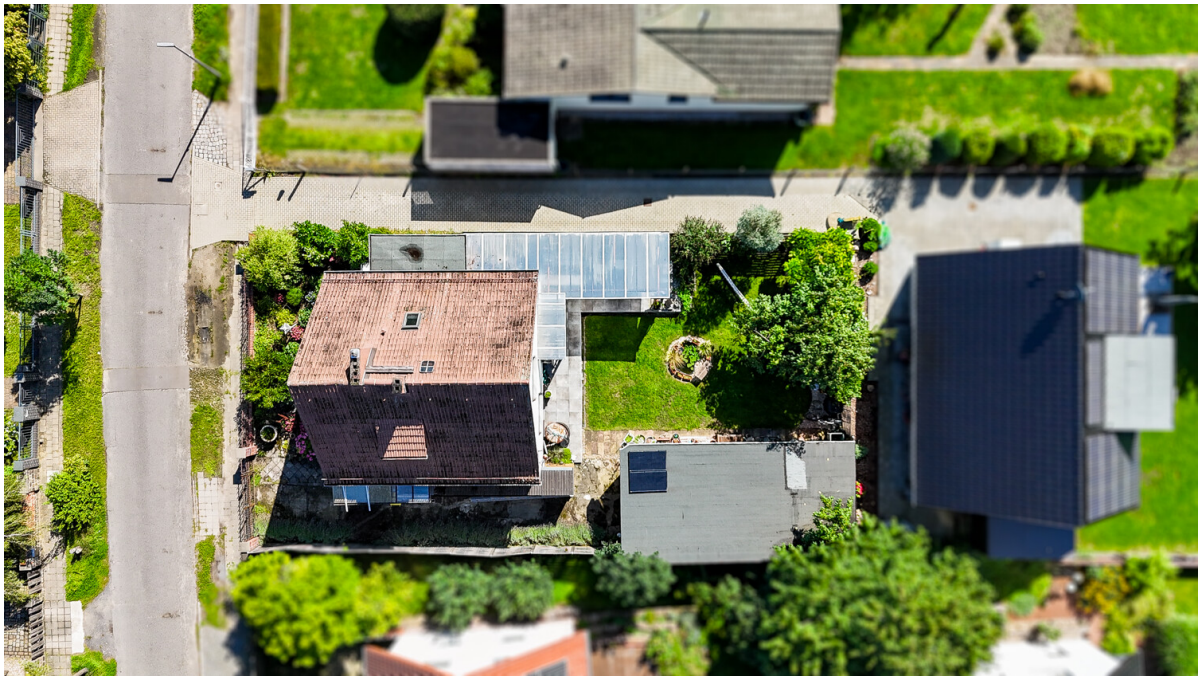
# The property

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

# The property

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

# The property



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

# Floor plans

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

VON POLL IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.

VON POLL IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.

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 m² of living space awaits you, featuring three cozy rooms that create a comfortable home for couples or small families. The sunny 516 m² 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 m² and 17 m² 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 m² Wohnfläche
- ca. 516 m² 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/(m²*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 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.

**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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com