

Berlin

Einzigartige Waldrandlage – Bestandshaus mit Potenzial oder Platz für Ihren Neubau

Property ID: 25306045



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116,25 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 1.255 m²

Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

- 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: 25306045 - 12621 Berlin

At a glance

Property ID	25306045	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 116,25 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	3.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 178 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Year of construction	1936		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	26.08.2035	Final Energy Demand	382.60 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

The property



Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

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: 25306045 - 12621 Berlin

A first impression

In einer absolut ruhigen und begehrten Wohnlage von Berlin-Kaulsdorf, in einer Sackgasse direkt am Waldrand, befindet sich dieses außergewöhnliche Grundstück mit einem historischen Einfamilienhaus. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt – ein seltenes Ensemble für Liebhaber individueller Immobilien oder als ideale Basis für ein Neubauvorhaben.

Das Einfamilienhaus stammt im Hauptbestand aus dem Jahr 1936 und wurde 1979 erweitert. Über die Jahrzehnte wurde das Gebäude in mehreren Abschnitten umgebaut und ergänzt, was ihm einen ganz eigenen, charmanten Charakter verleiht. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 116,25 m² und verteilt sich auf 3,50 Zimmer.

Schon der Zugang über die erhöhte Veranda vermittelt ein willkommenes, fast nostalgisches Wohngefühl. Von hier aus gelangt man in einen kleinen Flur mit Platz für eine Garderobe, der in die zentrale Diele führt. Diese großzügige Diele bildet das Herzstück des Hauses und gewährt Zugang zu allen Räumen. Bei einer möglichen Aufstockung könnte sie sogar als Übergangsbereich in ein künftiges Obergeschoss dienen – der Platz für eine Treppe wäre vorhanden.

Das Haus bietet derzeit 2,5 Schlafzimmer mit einer funktionalen Aufteilung. Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine großzügige Fläche von rund 18 m² und schafft ein komfortables Raumgefühl. Ein weiteres Zimmer mit etwa 10 m² eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das kleinere, rund 9 m² große Zimmer ist über einen gemeinsamen Flur erreichbar, der sich hervorragend als Ankleidebereich oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt – so entsteht eine flexible und durchdachte Raumnutzung, die sich individuell an moderne Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt mit rund 23 m² und direktem Zugang zur Terrasse, die in den weitläufigen Westgarten führt – perfekt für sonnige Nachmittage und gemütliche Sommerabende.

Die separate Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet; bei einer Modernisierung könnte hier durch Öffnung der Wand zum Wohnzimmer ein großzügiger, offener Wohnbereich entstehen. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und wurde 2010 mit einer neuen Dusche versehen. Ein kleiner, unauffälliger Zugang im Boden führt in den Teilunterkeller, wo sich die Öltanks befinden.

Ein zusätzlicher, derzeit als Sportraum genutzter Anbau mit ca. 19 m² ist noch nicht vollständig fertiggestellt – bietet aber hervorragendes Potenzial für die Erweiterung der Wohnfläche, beispielsweise als Gästezimmer, Atelier oder Hobbyraum.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Grundstück. Der Garten grenzt direkt an den Wald und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort im Grünen, als geteiltes Baugrundstück oder als Basis für ein komplett neues Bauprojekt. Die Bebauung könnte nach entsprechender Prüfung ein oder zwei Einfamilienhäuser oder sogar ein kleineres Mehrfamilienhaus ermöglichen.

Dieses Objekt eignet sich hervorragend für Handwerker, Familien mit Visionen oder Investoren, die den besonderen Charme historischer Substanz zu schätzen wissen und gleichzeitig die Chance einer modernen Neubebauung erkennen.

Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

Details of amenities

- Bungalow
- großes Grundstück
- Handwerkerobjekt
- einfache Verglasung
- Ölheizung von 1992 mit 5.000l Tanks
- Teilunterkellerung
- Carport
- Sackgassenlage und am Waldrand

Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage des familienfreundlichen Ortsteils Kaulsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern mit gewachsenem Nachbarschaftscharakter.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der S-Bahnhof Kaulsdorf (S5) sowie mehrere Buslinien (u. a. 194, 197) sind schnell erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Berliner Innenstadt und ins Umland. Über gut ausgebaute Straßen bestehen zügige Anschlüsse an die B1/B5 und die Stadtautobahn.

In der Umgebung befinden sich diverse Kitas, Grund- und Oberschulen, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Fachgeschäfte – sind bequem erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet Kaulsdorf zahlreiche Grünflächen und Parks, insbesondere den Wuhletal-Grünzug mit weitläufigen Spazier- und Radwegen. Sportvereine, Fitnessangebote und die Schwimmhalle Kaulsdorf ergänzen das vielseitige Freizeitangebot.

Insgesamt verbindet der Standort eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur und sehr guter Anbindung an das Berliner Zentrum.

Property ID: 25306045 - 12621 Berlin

Other information

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: 25306045 - 12621 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Jaschinski

Hönowe 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