

Berlin – Kaulsdorf

Una casa para enamorarse y sentirse como en casa: una vida con estilo en estilo shabby chic

Número de propiedad: 25306029



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 599.999 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 516 m²

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25306029
Superficie habitable	ca. 91 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	3
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	599.999 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 131 m²
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	18.08.2035	Demanda de energía final	166.48 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



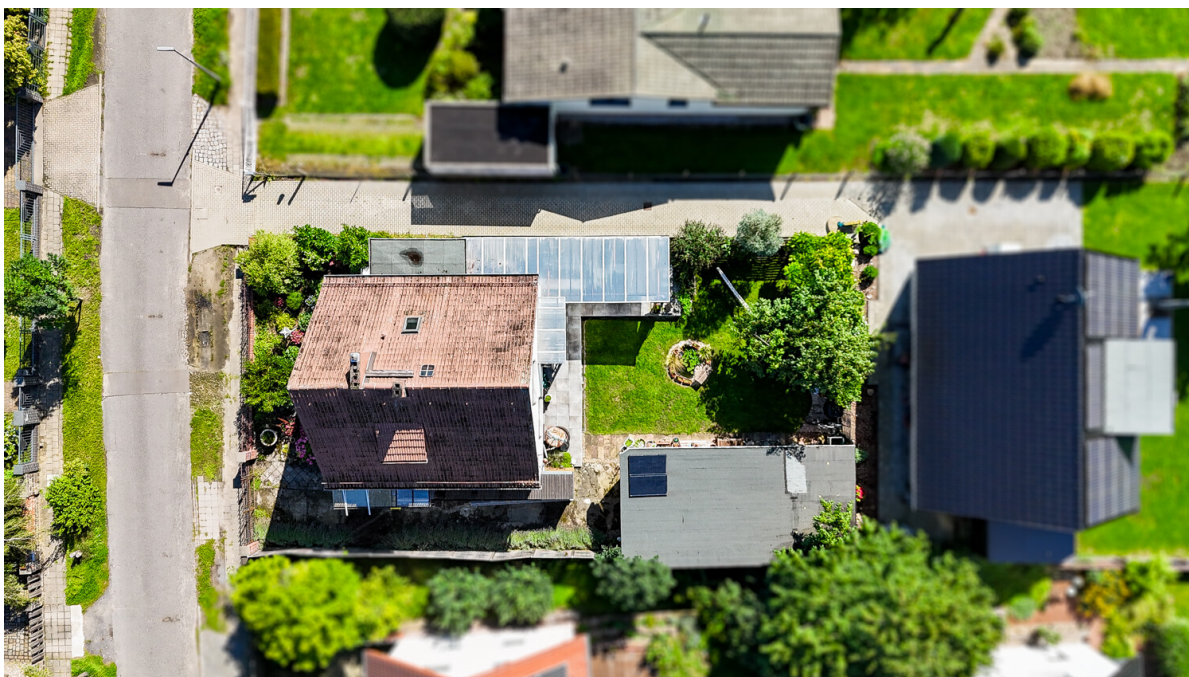
Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Planos de planta



VON POLL
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar, construida en 1937, combina el carácter atemporal de una construcción sólida con la comodidad de las comodidades modernas. Le esperan aproximadamente 91 m² de espacio habitable, con tres acogedoras habitaciones que crean un hogar ideal para parejas o familias pequeñas. La soleada parcela de 516 m² ofrece amplio espacio para sus ideas de jardinería y le invita a relajarse en plena naturaleza. En la planta baja, le da la bienvenida un luminoso salón con una moderna chimenea, que proporciona calidez y un ambiente acogedor. El acceso directo a la espaciosa terraza convierte esta zona en el corazón de la casa, perfecta para disfrutar de tardes relajantes o para recibir a familiares y amigos. La cocina completamente equipada, impecablemente cuidada, hará las delicias de cualquier aspirante a chef. La planta baja también incluye una habitación versátil y un moderno baño con ducha y una cómoda calefacción por suelo radiante, que le garantiza unos pies calientes a primera hora de la mañana. En la planta superior, encontrará dos habitaciones más con diversos usos, así como un luminoso baño con bañera, perfecto para disfrutar de momentos de puro relax. El sótano, completamente terminado, ofrece amplio espacio de almacenamiento, una sala de ocio adicional y un baño independiente, ideal para invitados o como refugio para sus aficiones. El espacioso sótano incluye no solo tres trasteros y una sala de calderas, sino también dos habitaciones de aproximadamente 15 m² y 17 m² respectivamente, ideales para uso residencial. Una de estas habitaciones incluso cuenta con calefacción por suelo radiante. También hay un baño en el sótano. Modernizaciones que impresionarán: No se escatimó en gastos durante la renovación integral de 2020. El sistema eléctrico, incluido el cableado, se renovó por completo, se instalaron modernas tomas de red para internet de alta velocidad en todas las habitaciones y también se reemplazaron por completo las tuberías de agua. Esto le permite disfrutar del encanto de una casa clásica con la seguridad y la comodidad de la tecnología de construcción moderna. En el exterior, dos plazas de aparcamiento y un garaje completan la oferta, asegurando que su vehículo esté siempre protegido. La tranquila ubicación garantiza un ambiente de vida relajante, mientras que las tiendas, escuelas, guarderías y el transporte público siguen siendo fácilmente accesibles. Esta casa unifamiliar es más que una simple propiedad; Es un lugar para llegar, sentirse como en casa y quedarse. Programe su visita hoy mismo y déjese cautivar por esta excepcional propiedad.

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com