

Berlin

Einzigartige Waldrandlage – Bestandshaus mit Potenzial oder Platz für Ihren Neubau

Número de propiedad: 25306045



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116,25 m² • HABITACIONES: 3.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.255 m²**

Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

- 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: 25306045 - 12621 Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	25306045	Precio de compra	499.000 EUR
Superficie habitable	ca. 116,25 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 178 m ²
Baños	1	Características	Terraza, Cocina empotrada
Año de construcción	1936		
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	26.08.2035	Demanda de energía final	382.60 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

Planos de planta



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: 25306045 - 12621 Berlin

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25306045 - 12621 Berlin

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