

Berlin / Kaulsdorf-Nord

Ankommen, Durchatmen, Zuhause sein – Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie

CODE DU BIEN: 26306026



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116,57 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m²

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26306026
Surface habitable	ca. 116,57 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	124.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



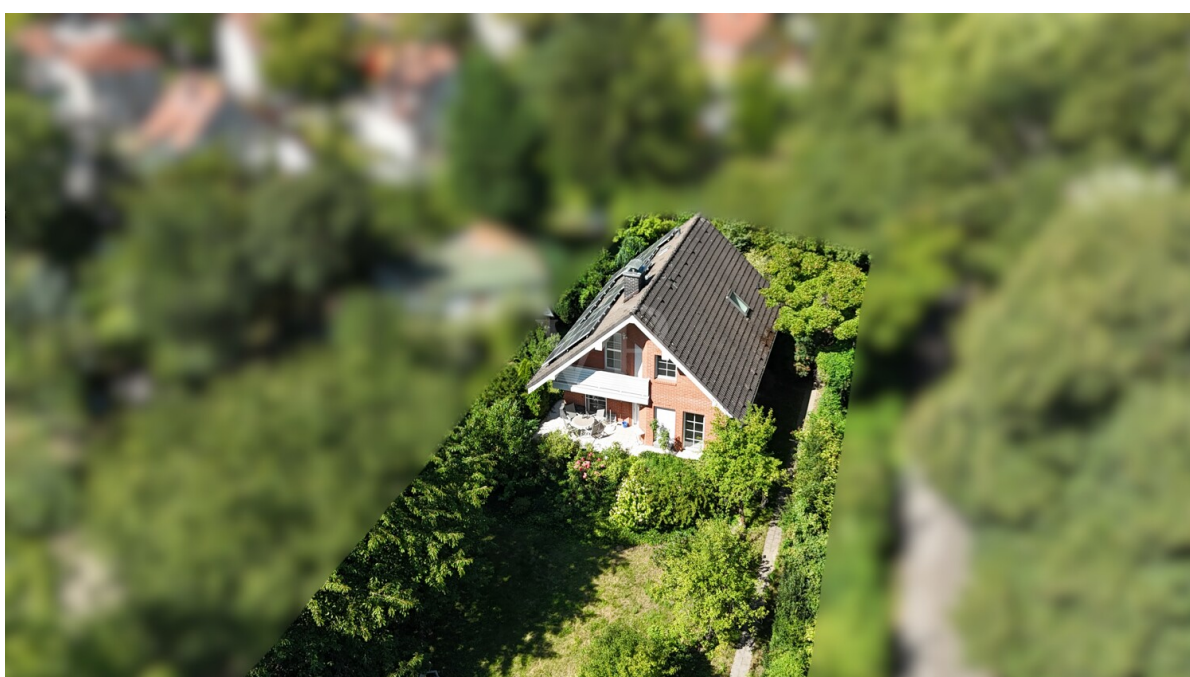
CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

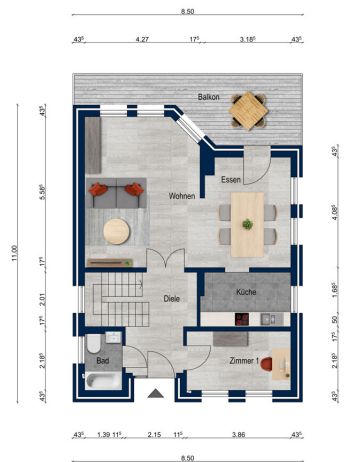
La propriété



CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

Plans d'étage

Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

Une première impression

Manche Immobilien überzeugen nicht allein durch ihre Größe, sondern durch das besondere Wohngefühl, das sie vermitteln. Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 vereint eine ruhige, geschützte Lage mit einer durchdachten Architektur und einem großzügigen Grundstück – ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Privatsphäre, Lebensqualität und ein familienfreundliches Zuhause legen.

Auf einem ca. 750 m² großen Hammergrundstück, angenehm von der Straße zurückversetzt, erwartet Sie ein in massiver Bauweise errichtetes Einfamilienhaus mit rund 116 m² Wohnfläche. Fünf gut geschnittene Zimmer, helle Wohnbereiche und eine funktionale Grundrissgestaltung schaffen ein Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst.

Bereits die großzügige Diele empfängt Sie mit einer freundlichen Atmosphäre und vermittelt sofort das Gefühl, angekommen zu sein. Von hier aus gelangen Sie in das Herzstück des Hauses – den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Große, bodentiefe Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für zusätzlichen Wohnkomfort und unterstreicht die behagliche Atmosphäre.

Direkt angrenzend lädt die Terrasse dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern. Ob ein gemeinsames Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage im Grünen oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden – dieser Bereich wird schnell zum Mittelpunkt des sommerlichen Familienlebens.

Die angrenzende Küche bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Da keine Einbauküche vorhanden ist, haben die zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, ihre persönliche Traumküche ganz nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Gästezimmer, Homeoffice, Kinderzimmer oder ebenerdiges Schlafzimmer. Ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie elektrische Außenrollläden auf dieser Ebene ergänzen den Wohnkomfort sinnvoll.

Über die geflieste Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das den privaten

Rückzugsbereich der Familie bildet. Hier stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten – ein wunderbarer Ort, um den Tag entspannt beginnen oder ausklingen zu lassen. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche bietet ausreichend Platz für den Familienalltag. Auch auf dieser Etage sorgen Außenrollläden für angenehme Verdunklung und Privatsphäre.

Der gedämmte Dachboden dient derzeit als praktische Abstellfläche und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial – vorbehaltlich der baurechtlichen Möglichkeiten.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das vollunterkellerte Untergeschoss. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Gasheizung und einer separaten Waschküche stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt, Homeoffice oder großzügige Lagerfläche nutzen lassen.

Ebenso vielseitig präsentiert sich das Grundstück. Ob liebevoll angelegte Beete, ein Spielbereich für Kinder, eine stilvolle Outdoor-Lounge oder einfach eine grüne Oase zum Entspannen – hier finden individuelle Wohn- und Gartenträume ausreichend Platz.

Dank des Baujahres befindet sich die Immobilie auf einem soliden technischen Standard. Mit einer zeitgemäßen Modernisierung lässt sich das Haus stilvoll an heutige Wohnansprüche anpassen und zu einem Zuhause entwickeln, das modernen Wohnkomfort mit einer außergewöhnlich ruhigen Wohnlage verbindet.

Eine Immobilie mit viel Potenzial, großzügigem Platzangebot und einer Lage, die heute nur noch selten zu finden ist – ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität gleichermaßen schätzen.

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

Détails des commodités

- massive Bauweise (Baujahr 1996)
- Ca. 116 m² Wohnfläche
- Ca. 750 m² großes Hammergrundstück
- Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich
- Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne
- Familienbad im Obergeschoss mit Badewanne und separater Dusche
- Balkon mit Gartenausrichtung
- Gedämmter Dachboden
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Manuelle Außenrollläden im Obergeschoss
- Solaranlage aus dem Jahr 2012
- Gaszentralheizung
- Klinkerfassade
- Stellplatz auf dem Grundstück

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Kaulsdorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen, ruhigen Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Der öffentliche Nahverkehr ist bequem erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden das Wohngebiet mit dem S-Bahnhof Kaulsdorf (S5), von dem aus Sie die Berliner Innenstadt sowie das östliche Umland in kurzer Zeit erreichen. Die S5 verkehrt tagsüber in engem Takt und bietet eine direkte Verbindung unter anderem zum Alexanderplatz und zur Friedrichstraße.

Auch mit dem Pkw ist die Lage äußerst attraktiv. Die Bundesstraße B1/B5 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung sowohl in die Berliner Innenstadt als auch in Richtung östliches Berliner Umland. Über die nahegelegene A10 (Berliner Ring) bestehen zudem optimale Verbindungen in sämtliche Richtungen – ideal für Berufspendler und Vielfahrer.

Die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch das Biesdorf Center sowie das SpreeCenter mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die nahegelegenen Kaulsdorfer Seen laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Auch der Aussichtspunkt „Berliner Balkon“ bietet einen beliebten Ort zum Entspannen mit weitem Blick über die Hauptstadt. Zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios, Spielplätze sowie vielfältige Freizeitangebote sorgen zusätzlich für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen – ein attraktiver Standort für Familien, Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer Großstadt verbinden

möchten.

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26306026 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Nord

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com