

Berlin Kaulsdorf

Charmante maison individuelle avec un grand jardin et un fort potentiel d'aménagement dans un quartier résidentiel calme

CODE DU BIEN: 25306023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110,4 m² • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 731 m²

CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

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

CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306023	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 110,4 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1958	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	227.11 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



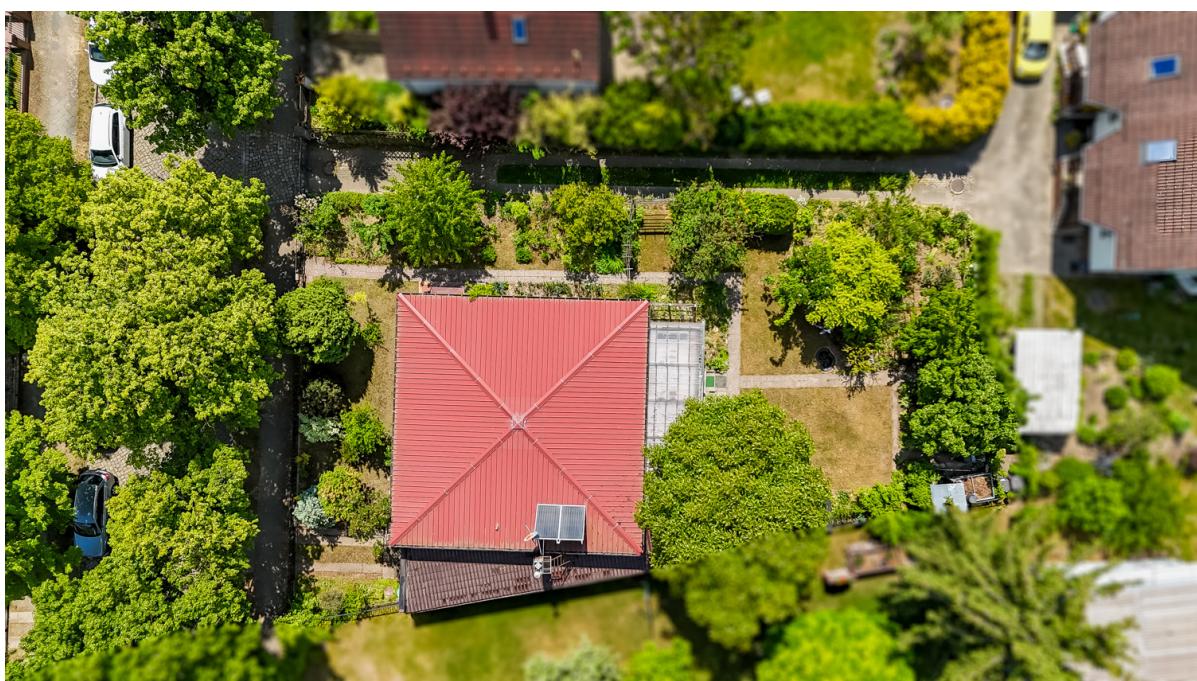
CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propriété



VP VON POLL
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

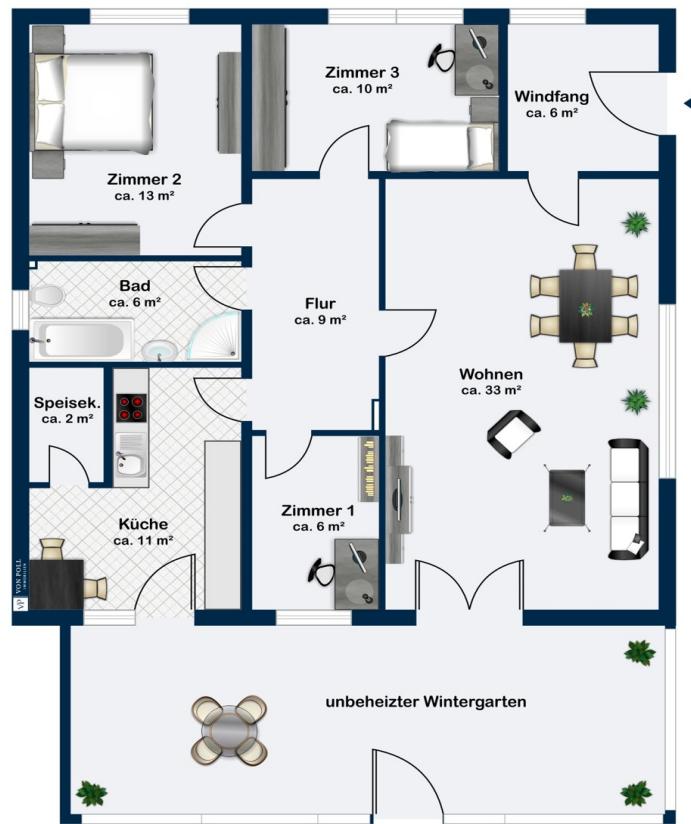
JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Plans d'étage

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Une première impression

Cette propriété offre une opportunité attrayante de créer une maison sur mesure, parfaitement adaptée à vos besoins. Il s'agit d'une maison individuelle située sur un terrain généreux d'environ 731 m². Avec une surface habitable d'environ 110 m² et une configuration de 3,5 pièces, la maison offre un espace confortable pour un couple ou une petite famille. Construite en 1958 dans un style traditionnel, la maison nécessite actuellement une rénovation. Ceci représente une opportunité de personnalisation et de réaménagement pour répondre à vos envies et besoins. La configuration comprend deux chambres, une pièce séparée pouvant servir de bureau, un salon spacieux aux multiples possibilités d'aménagement, et une salle de bains. La cuisine offre un bel espace à aménager selon vos envies et donne directement sur la véranda. La maison est chauffée par un poêle à bois et un chauffage central. Ce système a été partiellement modernisé et constitue une base solide pour de futures améliorations. Les équipements et finitions de la propriété sont de qualité standard, vous permettant d'optimiser votre confort personnel grâce à des rénovations ciblées. Le terrain généreux offre de nombreuses possibilités d'aménagement extérieur. Le jardin peut être aménagé selon vos envies et offre un vaste espace pour les loisirs et la détente de toute la famille. Cette maison individuelle est située dans un quartier résidentiel calme, très bien desservi par les transports en commun et proche des commodités urbaines. Commerces, écoles et crèches sont facilement accessibles, vous trouverez donc tout ce dont vous avez besoin au quotidien. La propriété nécessite des travaux de rénovation et offre de nombreuses possibilités de personnalisation. Elle est idéale pour ceux qui souhaitent créer un espace de vie à leur image et un intérieur sur mesure. Si cette maison individuelle vous intéresse ou si vous souhaitez obtenir de plus amples informations, nous serons ravis d'organiser une consultation détaillée ou une visite.

CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Tout sur l'emplacement

Geografie:

Das Grundstück liegt attraktiv eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Gemeinsam mit den benachbarten Stadtteilen Biesdorf und Mahlsdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell hat Kaulsdorf ca. 20.000 Einwohner.

Lage / Verkehr:

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler. Die S-Bahn (Tarifbereich AB) ist in nur 7 Gehminuten erreichbar und bringt Sie im 10-Minuten-Takt direkt ins Berliner Zentrum oder in Richtung Strausberg. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 2 Minuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie die Bundesstraßen B1/B5 in nur 6 Minuten und gelangen so bequem ins Stadtzentrum oder ins östliche Berliner Umland. Die Autobahn A10 liegt etwa 15 Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen, ideal für den täglichen Arbeitsweg oder Wochenendausflüge ins Grüne.

Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es auch häufig. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Freizeit / Sport / Natur:

Kaulsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten zu erreichen. Östlich von Kaulsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 15 Min. mit dem Auto erreichbar. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoor Kletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Verweilen ein.

Wirtschaft:

Größte Arbeitgeber in und um Kaulsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

CODE DU BIEN: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.11 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

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