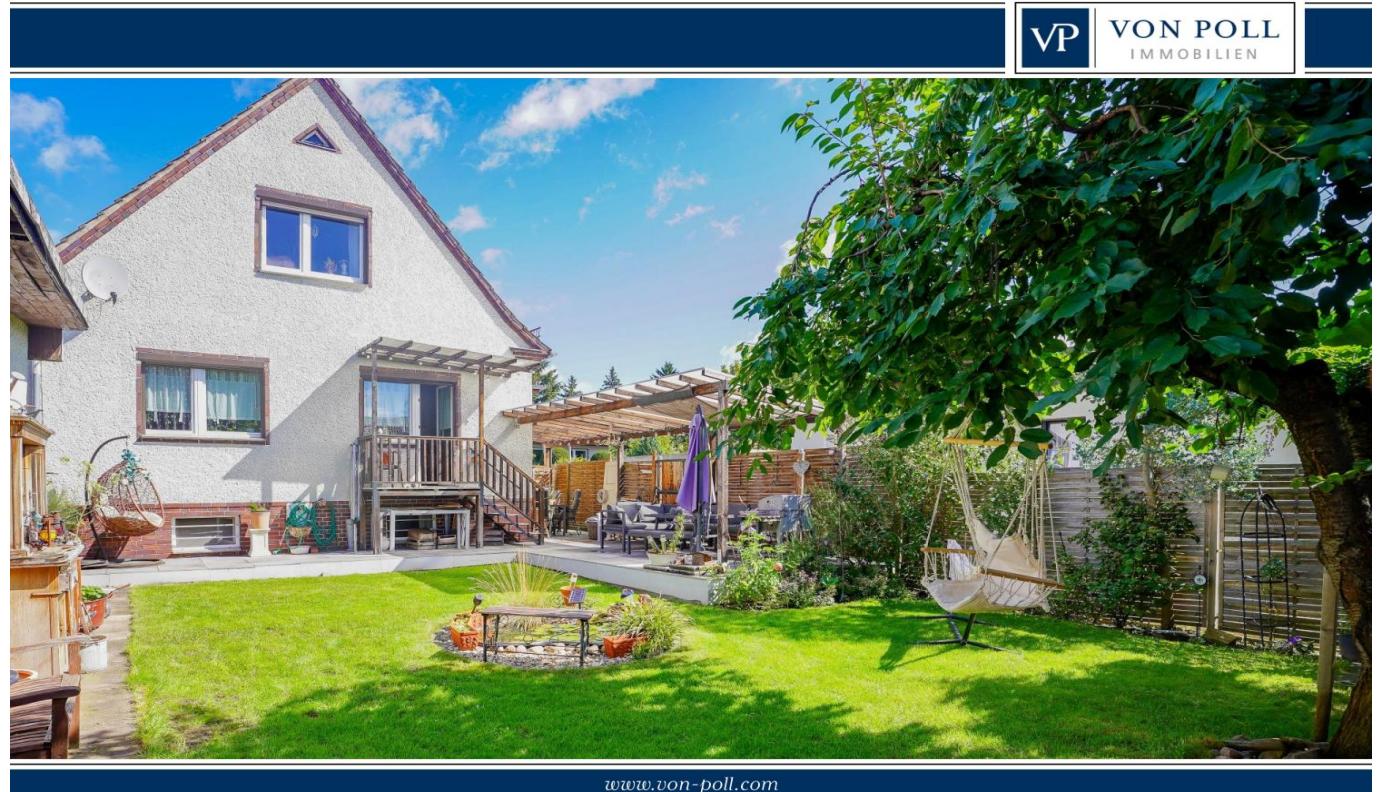


Berlin – Kaulsdorf

Une maison dont on tombe amoureux et où l'on se sent chez soi - un style de vie élégant dans un esprit shabby chic

CODE DU BIEN: 25306029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 599.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 516 m²

CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

- 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: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306029	Prix d'achat	599.999 EUR
Surface habitable	ca. 91 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1937	Surface de plancher	ca. 131 m ²
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.2035	Consommation d'énergie	166.48 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



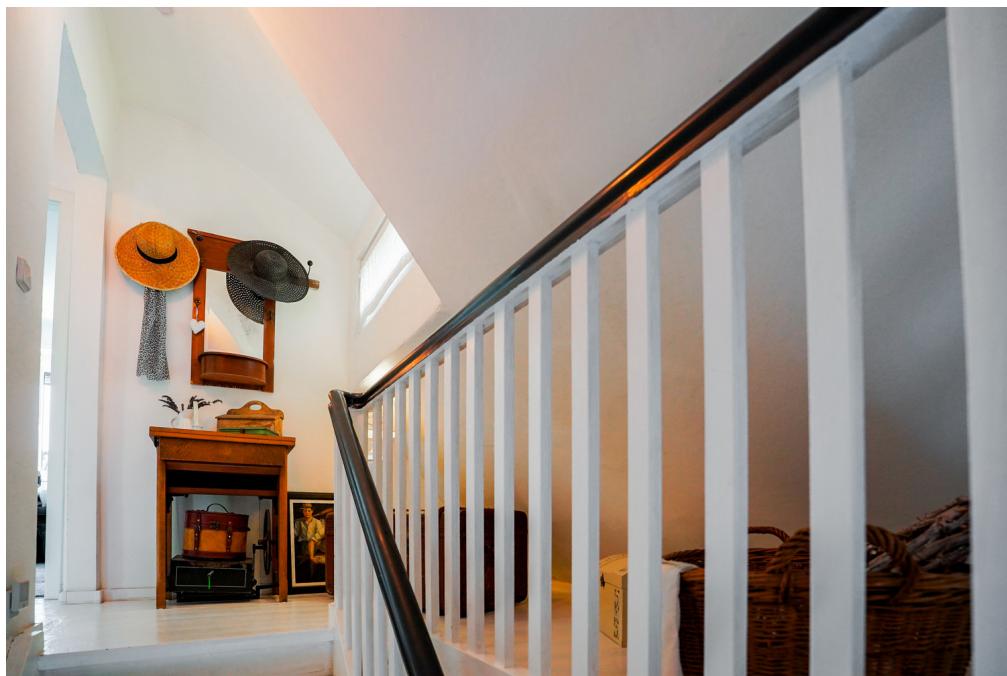
CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



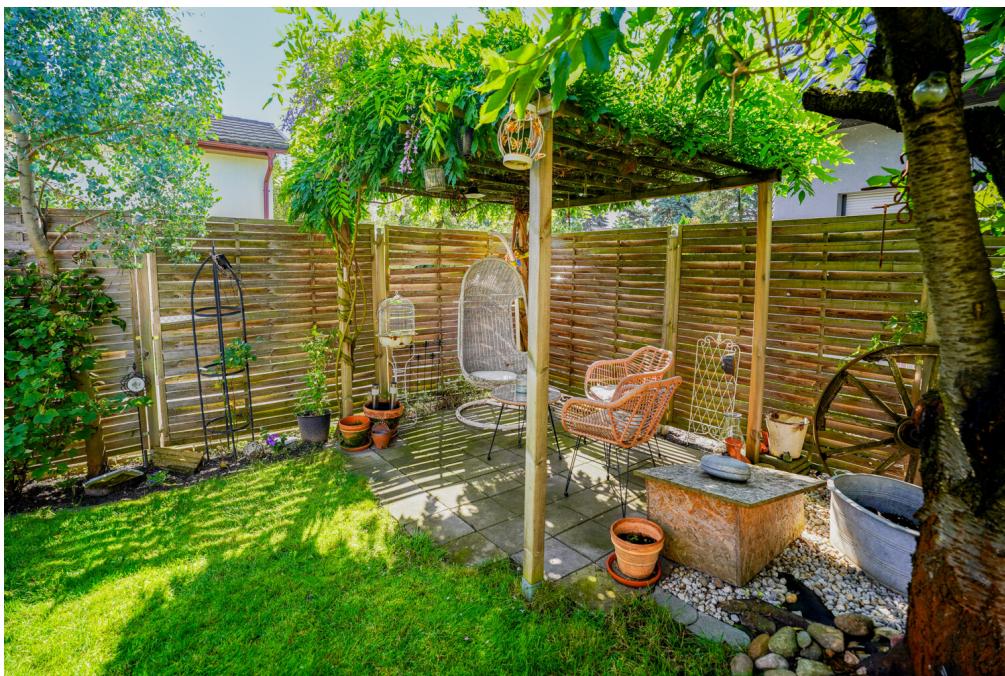
CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



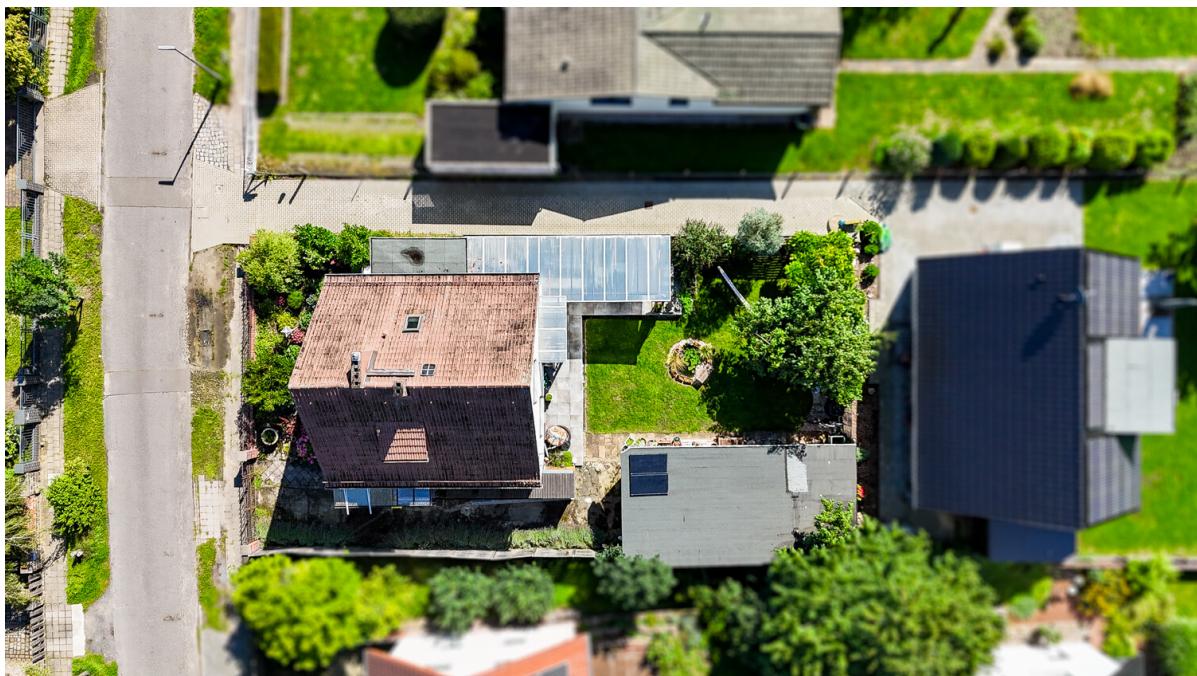
CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Plans d'étage





Weil Ihre Immobilie es wert ist.





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: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 1937, allie le cachet intemporel d'une construction solide au confort des équipements modernes. Environ 91 m² habitables vous attendent, avec trois chambres confortables, idéales pour un couple ou une petite famille. Le terrain ensoleillé de 516 m² offre un espace généreux pour vos projets de jardinage et vous invite à la détente en pleine nature. Au rez-de-chaussée, un salon lumineux avec cheminée moderne vous accueille, créant une ambiance chaleureuse et conviviale. L'accès direct à la spacieuse terrasse fait de cet espace le cœur de la maison, parfait pour des soirées de détente ou pour recevoir famille et amis. La cuisine équipée, en parfait état, ravira les cuisiniers amateurs. Le rez-de-chaussée comprend également une pièce polyvalente et une salle de bains moderne avec douche et chauffage au sol, pour un réveil tout en douceur. À l'étage, vous trouverez deux autres pièces aux multiples possibilités d'aménagement, ainsi qu'une salle de bains lumineuse avec baignoire, idéale pour des moments de pure détente. Le sous-sol entièrement aménagé offre un vaste espace de rangement, une pièce supplémentaire pouvant servir de salle de loisirs et une salle de bain séparée – idéal pour recevoir des invités ou pour se consacrer à ses passions. Spacieux, il comprend non seulement trois pièces de rangement et une chaufferie, mais aussi deux pièces d'environ 15 m² et 17 m² respectivement, parfaites pour un usage résidentiel. L'une d'elles est même équipée d'un chauffage au sol. Une salle de bain se trouve également au sous-sol. Des rénovations qui vous séduiront : aucun détail n'a été négligé lors de la rénovation complète de 2020. L'installation électrique, câblage compris, a été entièrement refaite, des prises réseau modernes pour l'internet haut débit ont été installées dans toutes les pièces et la plomberie a été entièrement remplacée. Vous profiterez ainsi du charme d'une maison traditionnelle allié à la sécurité et au confort des technologies modernes. À l'extérieur, deux places de parking et un garage complètent l'offre, assurant la sécurité de votre véhicule. Le quartier calme garantit un cadre de vie paisible, tandis que les commerces, les écoles, les crèches et les transports en commun restent facilement accessibles. Cette maison individuelle est bien plus qu'une simple propriété ; c'est un lieu où l'on arrive, où l'on se sent chez soi et où l'on a envie de rester. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite personnalisée et laissez-vous séduire par cette propriété exceptionnelle.

CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25306029 - 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