

Berlin

# Einzigartige Waldrandlage – Bestandshaus mit Potenzial oder Platz für Ihren Neubau

CODE DU BIEN: 25306045



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.255 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin**

- 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: 25306045 - 12621 Berlin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306045	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 116,25 m <sup>2</sup>	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	3.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 178 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	1936		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

**CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.08.2035	Consommation d'énergie	382.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
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: 25306045 - 12621 Berlin**

## Une première impression

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 Neubaufvorhaben.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und schafft ein komfortables Raumgefühl. Ein weiteres Zimmer mit etwa 10 m<sup>2</sup> eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das kleinere, rund 9 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25306045 - 12621 Berlin**

## 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 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 vorbehalten 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: 25306045 - 12621 Berlin**

## Contact

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

Thomas Jaschinski

---

Hönowe Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)