

Berlin Kaulsdorf-Nord

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Garten, Carport und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 26306022



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

**PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 347 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

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

**CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26306022</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 133,87 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2005</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>560.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2020</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	66.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



Projektplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## La propriété



Prospektion, nicht maßstäblich



Prospektion, nicht maßstäblich

**CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## Une première impression

Willkommen in einem Zuhause, das mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem gepflegten Zustand und einer angenehmen Wohnatmosphäre überzeugt. Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2005 steht auf einem ca. 347 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf mehrere Ebenen und vier gut geschnittene Zimmer.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem aus das Gäste-WC, die Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich erreichbar sind. Hier spielt sich das tägliche Leben ab: Der helle Wohnbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden und öffnet sich direkt zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen praktischen Abstellraum. Das Familienbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Anforderungen des Alltags.

Ein echtes Plus bietet der ausgebauter Spitzboden. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen separaten Raum für die Heizungsanlage.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen: Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und wird schnell zur privaten Wohlfühloase. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen. Ein Geräte- und Fahrradschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für Fahrzeuge stehen direkt auf dem Grundstück zwei Stellplätze zur Verfügung, von denen einer durch ein Carport geschützt ist.

Die im Jahr 2020 durchgeführten Modernisierungen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. So präsentiert sich dieses Haus als gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre ein Zuhause, das Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe bietet und in dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

**CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## **Détails des commodités**

**Doppelhaushälfte**

**ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**ca. 347 m<sup>2</sup> Grundstück**

**Terrasse ca. 10,5 m<sup>2</sup>**

**Carport**

**Geräte/Fahrrad Schuppen**

**4 Zimmer**

**Gasheizung**

**Laminat im Wohn / Essbereich**

**Einbauküche von 2005**

**Gäste-WC**

**CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## Tout sur l'emplacement

### **Lage:**

Das Grundstück befindet sich, attraktiv eingebettet, in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Berliner Ortsteil Kaulsdorf (Nord). Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet er die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Aktuell hat Kaulsdorf ca.19.000 Einwohner.

### **Lage/Verkehr:**

Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. Von hier fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Strausberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 10 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

### **Infrastruktur:**

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft.

### **Freizeit / Sport / Natur:**

Kaulsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen liegen nur 15 Fahrrad-, das Köpenicker Wassergebiet bzw. das waldreiche Brandenburger Umland 15 Autominuten entfernt.

Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erholsame Radtouren sind ebenso möglich, wie Besuche im Kino oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert.

### **Wirtschaft:**

Größte Arbeitgeber im näheren Umfeld sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

**CODE DU BIEN: 26306022 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## 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)**