

Berlin / Kaulsdorf-Süd

Seltenes Juwel in Berlin-Kaulsdorf: Entdecken Sie Ihr exklusives Traumhaus!

????????? ??????????: 24306001



www.von-poll.com

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 184 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 797 m²

??????? ?????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	24306001
???????????	ca. 184 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
??????????	2
????? ?????????????	1984
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????? ??????????

????? ????????	690.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2005
????????? ???????????????	?????????
???????????????????????	ca. 141 m²
??????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	GAS	??????? ??????? ???????????	140.39 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.03.2034	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ?????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ??: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



??????? ???????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ?????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ?????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ????????



???????? ?????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ????????

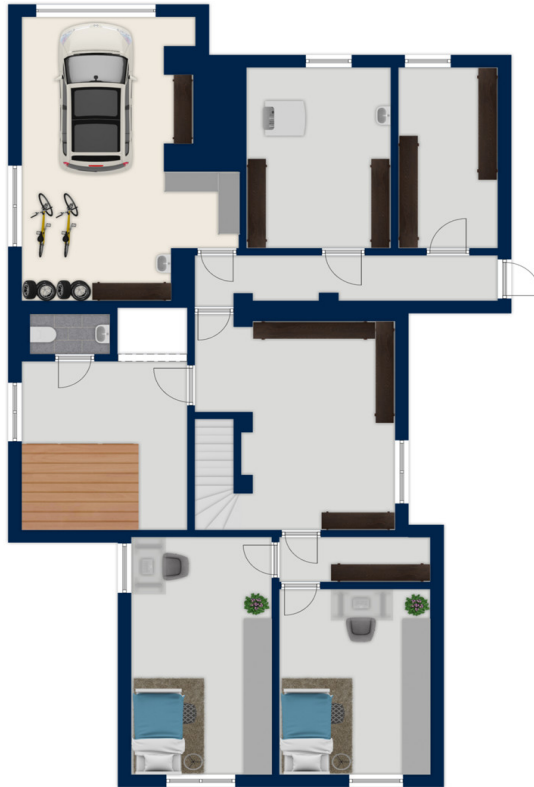


??????? ?????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

??? ?????? ??????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ein wahres Schmuckstück in unmittelbarer Nähe der Kaulsdorfer Seen steht ab sofort zum Verkauf. Dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 797 m² großem Grundstück bietet eine Wohnfläche von ca. 184 m², verteilt auf 4 Zimmer, und verspricht ein Leben voller Komfort und Eleganz. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Veranda empfangen, die den perfekten Einstieg in den geräumigen Eingangsbereich bildet. Ein breiter Flur führt Sie durch das Haus und verleiht ein Gefühl von Freiheit und Raum. Auf der rechten Seite des Hauses befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit einem einladenden Kamin, perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Angrenzend finden Sie die geräumige Küche, ausgestattet mit einer Mittelinsel für maximales Kochvergnügen. Das Esszimmer, gleich nebenan, bietet mit großen Fenstern eine helle und einladende Atmosphäre. Der linke Flügel des Hauses ist Ihrem privaten Bereich gewidmet. Hier finden Sie ein Schlafzimmer mit eigenem Masterbad und begehbarem Kleiderschrank – ein wahres Refugium der Entspannung. Zwei weitere Zimmer komplettieren diesen privaten Bereich und bieten Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Im Kellergeschoss erwartet Sie ein besonderes Highlight: eine eigene Wellnessoase. Hier können Sie in der Sauna mit Dusche und WC maximale Wohlfühlmomente erleben. Zusätzlich bietet das Kellergeschoss zwei weitere bewohnbare Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Für den Komfort und die Sicherheit Ihres Autos ist ebenfalls gesorgt. Eine Tiefgarage mit direktem Zugang zum Haus steht Ihnen zur Verfügung. Erleben Sie ein Leben voller Luxus und Entspannung in diesem einzigartigen Einfamilienhaus nahe den Kaulsdorfer Seen.

??????? ???????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

??????????????? ??? ?????????

- Wohnzimmer mit Kamin
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Wellnessraum mit Sauna und separater Dusche
- Tiefgarage mit direktem Zugang ins Haus

??????? ???????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

??? ??? ??? ???????????

Geografie: Das Grundstück liegt beschaulich eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. 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 Straußberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 15 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. Dasselbe gilt auch für verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Freizeit / Sport / Natur: Kaulsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhlewanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in wenigen Minuten zu erreichen. Das Köpenicker Wassergebiet und das walddreiche Brandenburger Umland liegen nur 15 Autominuten entfernt. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. 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 im näheren Umfeld sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

??????? ?????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 140.39 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24306001 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66 ????????? - Marzahn-Hellersdorf
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com