

Berlin / Kaulsdorf-Süd

A+ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und 9 Zimmern in Kaulsdorf-Süd

????????? ??????????: 24306008



www.von-poll.com

???? ??????: 860.000 EUR • ??????????: ca. 250 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 504 m²

???????? ??????????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

???????? ??????????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	24306008
????????????	ca. 250 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	9
?????????????? ??? ???????????	6
???????????	4
????? ??????????????	2000
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	860.000 EUR
??????	????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???????????????	????????? ??????????
????????????????????????? ???????	ca. 0 m²
?????????	?????????, ???????, ????????????????? ??????????

???????? ??????????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	ELEKTRO	??????? ??????? ???????????	28.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.06.2029	???????????? ?????????????? ???????????	A+
????? ???????????	?????????????		

???????? ??: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



??????? ???????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??????????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ??: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??????????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ??: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ??: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



??????? ???????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



???????? ?????????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ?????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ???????



??????? ?????????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

???????









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

??????? ???????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

In Berlin-Kaulsdorf Süd, eingebettet in eine ruhige Oase mit einer Verbindung zur Hauptstraße Kaulsdorfer Straße, erwartet Sie ein architektonisches Juwel: ein A+ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem großzügigen 504 m² Grundstück. Diese exklusive Immobilie bietet die perfekte Symbiose aus städtischem Komfort und naturnahem Lebensstil, denn unmittelbar in der Umgebung erstreckt sich ein malerischer Wald. Erstellt im Jahr 2000 von einem renommierten schwedischen Hausbauer, besticht dieses Haus durch die Verwendung hochwertigster Materialien. Eine Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung in jedem Raum sowie dreifachverglaste Fenster zeugen von einem durchdachten und modernen Konzept, das auf Nachhaltigkeit und Komfort gleichermaßen setzt. Die Hauptwohnung erstreckt sich über 200 m² auf zwei Etagen + Dachgeschoss mit einer äußerst durchdachten Raumaufteilung. Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung im Souterrain mit 50 m², die auch als Gewerbeeinheit genutzt werden kann. Die großzügige 10 m² Diele verbindet alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses miteinander. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet ein atemberaubendes, 44 m² großes Wohnzimmer, das nahtlos mit einer Essbereich integriert ist. Hier entfaltet sich das Familienleben in seiner ganzen Pracht. Vom Wohnzimmer und der Küche aus gelangen Sie auf die sonnige 30 m² große Südterrasse, auf der Sie die warmen Sommerstunden mit Ihren Liebsten in vollen Zügen genießen können. Die Küche bietet mit großzügigen 16 m² ausreichend Platz für kulinarische Genüsse. Eine edle Vollholztreppe führt Sie ins erste Obergeschoss, wo Sie maximale Ruhe und Privatsphäre für sich und Ihre Familie genießen können. Hier finden Sie drei Schlafzimmer sowie ein separaten Saunaraum. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und zwei Dachfenstern ausgestattet, die dem Raum eine natürliche Helligkeit und maximalen Komfort verleihen. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer mit einer Fläche von jeweils 14 m², die sich ideal als Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer eignen. Ein weiteres Badezimmer mit einer Badewanne vervollständigt diese Etage. Das Souterrain ist über eine geflieste Treppe erreichbar und verfügt über einen Kellerraum sowie einen Hauswirtschaftsraum, der die gesamte Technik des Hauses beherbergt. Die Einliegerwohnung, die entweder als Wohnung oder als stilles Gewerbe genutzt werden kann, verfügt über zwei Räume und ein modernes Badezimmer mit Dusche. Der Zugang erfolgt von außen, sodass die Bewohner dieser Einheit das Hauptgebäude nicht durchqueren müssen. Zusammenfassend präsentiert sich hier ein äußerst effizientes und hochwertiges Einfamilienhaus, das nur darauf wartet, von der richtigen Familie bezogen zu werden.

??????? ???????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

- 250 m² Wohnfläche
- 504 m² Grundstücksfläche
- Pkw Stellplatz mit Wallbox
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- 7 Zimmer im Einfamilienhaus
- 2 Zimmer in der Einliegerwohnung
- 1 Saunaraum

Einfamilienhaus:

- Fliesenboden im gesamten Erdgeschoss
- Vollholztreppe zum ersten und zweiten Obergeschoss
- Dreifachverglasung
- hochwertige doppelflügelige Türen zum Wohnzimmer
- 2,10m hohe Türen mit Kupferhandgriffen
- 3 Badezimmer
- Terrasse aus sibirischer Lerche
- Staubsauganlage

Einliegerwohnung:

- PVC Fußböden
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- Abstellraum
- separater Außeneingang

??????? ???????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

Geografie: Das Anwesen liegt malerisch eingebettet in einer organisch gewachsenen Wohngegend im Bezirk Berlin-Kaulsdorf Süd. Gemeinsam mit den angrenzenden Vierteln Mahlsdorf und Biesdorf bildet es die größte Ansammlung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Derzeit zählt Kaulsdorf etwa 19.000 Bewohner. Lage/Verkehr: Die S-Bahnstation im Tarifbereich AB ist 7 Minuten mit dem Auto entfernt. Von hier aus verkehren Züge in Richtung Stadtzentrum und Erkner. Mit dem Auto erreicht man das Berliner Zentrum in 30 Minuten und die A10, die Anbindungen in alle Richtungen ermöglicht, in 15 Minuten. Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und gut zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Ebenso gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Freizeit/Sport/Natur: Kaulsdorf ist von viel Grün umgeben. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhlewanderweg sind nur 5 Minuten mit dem Auto oder mit dem Fahrrad entfernt. Das Wassergebiet Köpenick und die walddreiche Umgebung Brandenburgs sind nur 15 Autominuten entfernt. Größere Einkaufszentren sind schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar. Es gibt eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür, von entspannten Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, kulturellen Veranstaltungen oder Klettern im größten Indoorkletterpark Europas. Das Schloss Biesdorf bietet besonders im Sommer viele Events und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Besuch ein. Wirtschaft: Die größten Arbeitgeber in der näheren Umgebung sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit derzeit 190 Unternehmen.

??????? ?????????: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 24306008 - 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