

Berlin / Kaulsdorf Nord

Tradition trifft Möglichkeiten - Ihr neues Zuhause mit viel Platz für Ideen und Familie

????????? ??????????: 25306038



???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 102 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 520 m²

??????? ???????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

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

???????? ??????????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	25306038
???????????	ca. 102 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1934

????? ????????	379.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 103 m²
??????	

???????? ?????????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

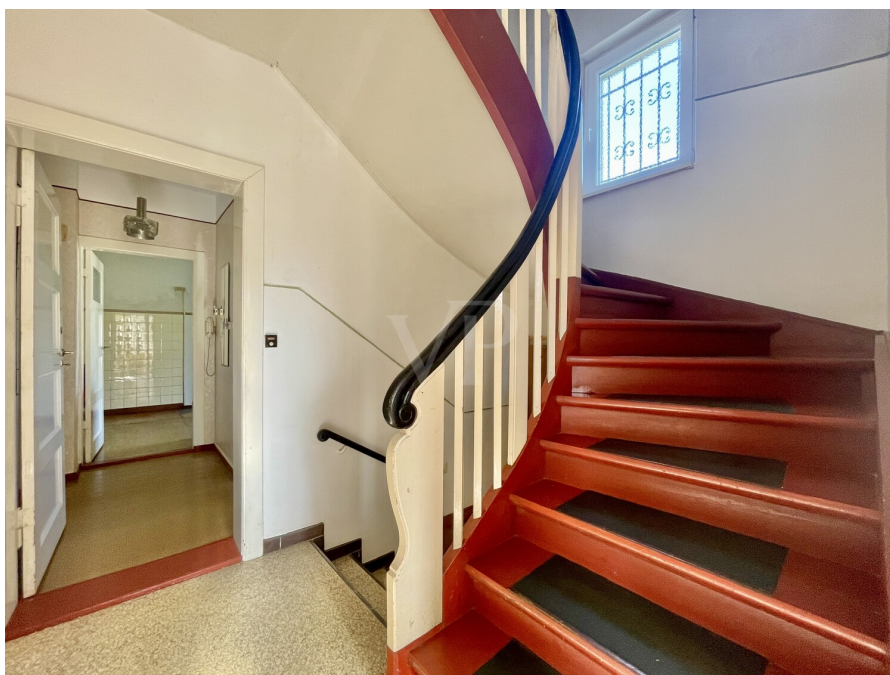
????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????
????? ???????????	??????
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.10.2035
????? ???????????	??????

???????????????? ??????????	BEDARF
??????? ?????? ??????????	374.10 kWh/m²a
????????? ????????????? ??????????	H
????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1991

??????? ???????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

?? ????????



???????? ?????????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

?? ????????



??????? ?????????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

?? ????????



???????? ?????????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

?? ????????



???????? ?????????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

?? ????????



???????? ??: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

?? ???????





Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

??????? ???????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

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

Willkommen in einem Haus voller Charme und Möglichkeiten! Auf einem sonnigen, rund 520 m² großen Grundstück mit Süd-Ost-Ausrichtung erwartet Sie ein Zuhause, das Geschichte und Potenzial vereint. Der liebevoll angelegte Garten mit einem Apfel- und einem Pflaumenbaum lädt nicht nur zum Verweilen ein, sondern schenkt in den Sommermonaten köstliche Früchte – ein idyllischer Rückzugsort mitten im Grünen.

Das im Jahr 1934 erbaute Haus wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant, zuletzt jedoch als Einfamilienhaus genutzt. Mit rund 102 m² Wohnfläche und weiteren ca. 103 m² Nutzfläche bietet es zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder all jene, die sich den Traum vom individuellen Wohnen erfüllen möchten. In den 1990er Jahren wurden das Dach, die Heizung, die Heizkörper erneuert sowie Rollläden installiert, welche im Erdgeschoss elektrisch steuerbar sind. Eine solide Basis für zukünftige Modernisierungen.

Der Weg ins Haus führt über eine charmante Veranda, die zum Ankommen einlädt. Von hier aus öffnet sich das beheizte Treppenhaus, das mit seiner geschwungenen schönen Holztreppe alle Etagen miteinander verbindet und zudem einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gemütliche Einheit mit ca. 53 m², verteilt auf zwei helle Zimmer, eine Küche, einen Flur und ein Wannenbad. Im Obergeschoss stehen rund 49 m² zur Verfügung – drei Zimmer, eines davon mit Küchenanschlüssen, ein Flur sowie ein weiteres Wannenbad. Das unbeheizte Dachgeschoss mit etwa 21 m² bietet zusätzlichen Raum, sei es für ein Gästezimmer, ein Homeoffice oder kreative Hobbys. Der Vollkeller mit vier Räumen und einer Deckenhöhe von 2,10 m eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die großzügigen Raumhöhen von bis zu 2,70 m im Erdgeschoss und 2,60 m im Obergeschoss verleihen dem Haus eine luftige, angenehme Atmosphäre. Für mehr Sicherheit sorgt zudem eine installierte Alarmanlage.

Damit dieses Haus wieder in vollem Glanz erstrahlt, sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen – gleichzeitig eröffnet dies die wunderbare Gelegenheit, die Immobilie nach eigenen Wünschen zu gestalten. Wer den Charme vergangener Zeiten zu schätzen weiß und Freude daran hat, eine Immobilie mit Persönlichkeit in ein modernes Zuhause zu verwandeln, wird hier sein Glück finden.

??????? ???????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

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

Kaulsdorf-Nord ist ein äußerst attraktiver Stadtteil in Berlin-Marzahn-Hellersdorf, der besonders junge Familien und Menschen schätzen, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur verbinden möchten. Die Wohnlage wird als angenehm mittlere bis gute Kategorie eingestuft, womit Kaulsdorf-Nord deutlich über dem Durchschnitt vieler Berliner Stadtteile liegt – ein Indiz dafür, wie lebenswert die Umgebung ist.

Verkehrstechnisch ist Kaulsdorf-Nord hervorragend angebunden: Der S-Bahnhof Kaulsdorf mit seiner Linie S5 und der Busbahnhof mit den Linien 197, 269 und 399 sowie der U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord an der Linie U5 sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung ins Berliner Zentrum. Zudem wird aktuell eine Buswendeschleife direkt am U-Bahnhof ausgebaut, was den ÖPNV-Zugang weiter verbessert und barrierefreies Ein- und Aussteigen ermöglicht.

Für den Alltag bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und soziale Einrichtungen in kurzer Entfernung: Supermärkte, Kitas und Grundschulen sind fußläufig oder mit kurzen Wegen erreichbar, sodass alltägliche Bedürfnisse unkompliziert erfüllt werden können. Das SpreeCenter als großes Shopping- und Dienstleistungszentrum liegt ebenfalls in der Nähe und erweitert das Angebot an Geschäften, gastronomischen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

Grünflächen und Erholungsräume sind ein weiterer Pluspunkt. Wer Natur in der Stadt sucht, findet in Kaulsdorf-Nord ruhige Ecken, kleine Parks und Grünanlagen, die gerade für Familien oder jene, die sich vom städtischen Trubel zurückziehen möchten, sehr wertvoll sind. Die Nähe zum Naherholungsgebiet "Kaulsdorfer Seen" lädt mit seinem Badensee zum Schwimmen ein.

Insgesamt verbindet Kaulsdorf-Nord ländliche Ruhe und grüne Umgebung mit guter Anbindung, ausgewogener Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld – eine Kombination, die das Wohngebiet besonders attraktiv macht.

??????? ?????????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 374.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25306038 - 12621 Berlin / Kaulsdorf Nord

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

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

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com