

Berlin Kaulsdorf

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

????????? ??????????: 25306023



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

???? ?????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 110,4 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5 • ?????? ????: 731 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

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

????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ??? ????

????????? ??????????	25306023
???????????	ca. 110,4 m <sup>2</sup>
?????????	3.5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1958

????? ????????	499.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	???????
???????	?????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## ????????????? ??????????

???????????	?????????
???????????	
????? ????????????	??????
??????????????	16.06.2035
??????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	227.11 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ????????????	1958
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



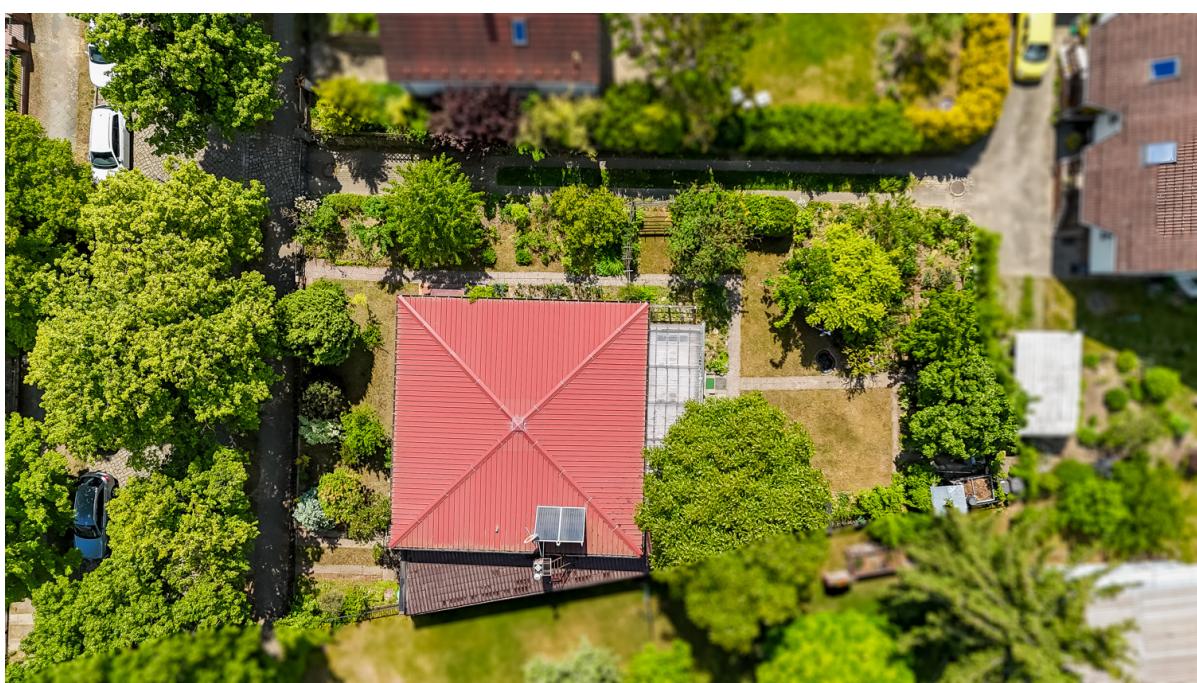
????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ???????



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

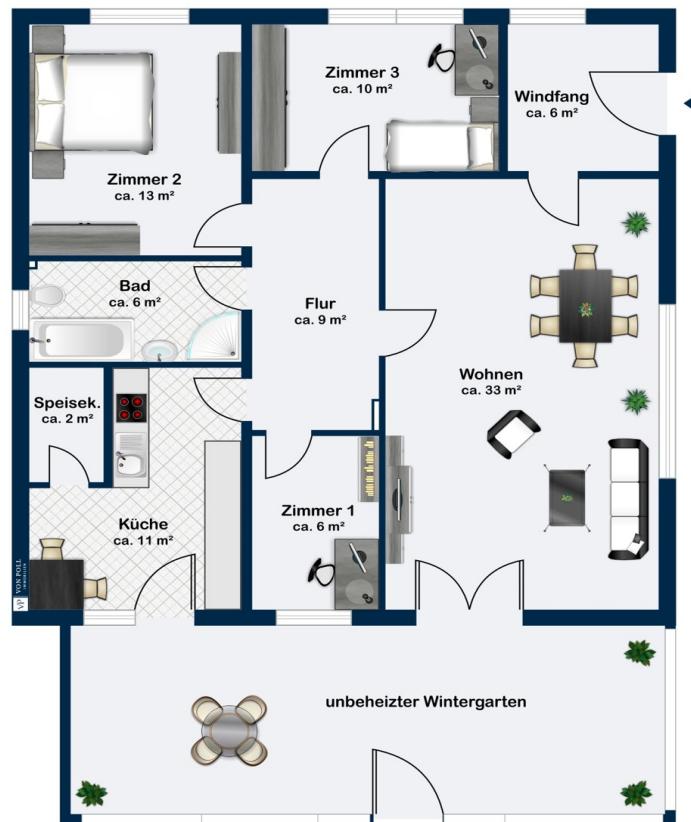
JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????????? ?????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## ??? ????? ????????

????? ?? ??????? ??????????? ??? ?????????? ??????????? ?? ??????????????? ??? ???????  
?????????????? ??? ?????????? ??????????????? ??? . ?????????? ??? ???  
?????????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? 731 ?. ?. ??  
????? ?????????? ??????? 110 ?. ?. ??? ?????????? 3,5 ???????, ?? ???  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ? ?????? ?????????? . ?????????? ?? 1958 ??  
?????????? ???, ?? ?????? ?????????? ??? ?? ?????? ?????????? . ???  
?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ???  
????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? . ? ?????????? ?????? ?????????? ???  
??????????, ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????, ???  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? . ? ???????  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ???  
????????? . ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????? . ?? ?????????? ??? ? ?????????? ???  
??? ?????????? ?????? ?????? ?????? , ?????????? ??? ?? ?????????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? . ?? ?????????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ??? . ? ??????  
????? ?? ?????????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
????? ??? ?????? ?????????? ?????? ? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? . ?  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? . ??  
????????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? , ???  
??????????, ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? . ??  
????????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ???  
????????? . ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?????? ?????? ?????? , ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???.

???????? ?????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

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

#### Geografie:

Das Grundstück liegt attraktiv eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Gemeinsam mit den benachbarten Stadtteilen Biesdorf und Mahlsdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell hat Kaulsdorf ca. 20.000 Einwohner.

#### Lage / Verkehr:

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler. Die S-Bahn (Tarifbereich AB) ist in nur 7 Gehminuten erreichbar und bringt Sie im 10-Minuten-Takt direkt ins Berliner Zentrum oder in Richtung Strausberg. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 2 Minuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie die Bundesstraßen B1/B5 in nur 6 Minuten und gelangen so bequem ins Stadtzentrum oder ins östliche Berliner Umland. Die Autobahn A10 liegt etwa 15 Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen, ideal für den täglichen Arbeitsweg oder Wochenendausflüge ins Grüne.

#### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es auch häufig. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

#### Freizeit / Sport / Natur:

Kaulsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten zu erreichen. Östlich von Kaulsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 15 Min. mit dem Auto erreichbar. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoor Kletterpark. 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 in und um Kaulsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

????????? ??????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ?????????: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

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

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

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

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

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

---

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