

Berlin – Kaulsdorf

???? ?????? ??? ?? ?? ?????????????? ??? ??
????????? ??? ??? ?????? ??? - ?????? ?????????? ??
shabby chic ????

????????? ??????????: 25306029



www.von-poll.com

???? ??????: 599.999 EUR • ??????????: ca. 91 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 516 m²

??????? ?????????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

???????? ??????????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25306029
????????????	ca. 91 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	3
????????????? ???	2
??????????	
??????????	3
????? ??????????????	1937
?????? ??????????????	2 x ?????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ???????

????? ???????	599.999 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2020
?????????	???????
??????????????	
?????????????????????	ca. 131 m²
??????	
???????	??????, ??????

???????? ??????????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	18.08.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	166.48 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ?????????????	??????	?????????????	F
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1937
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ???????



???????? ??: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ???????



??????? ???????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ????????



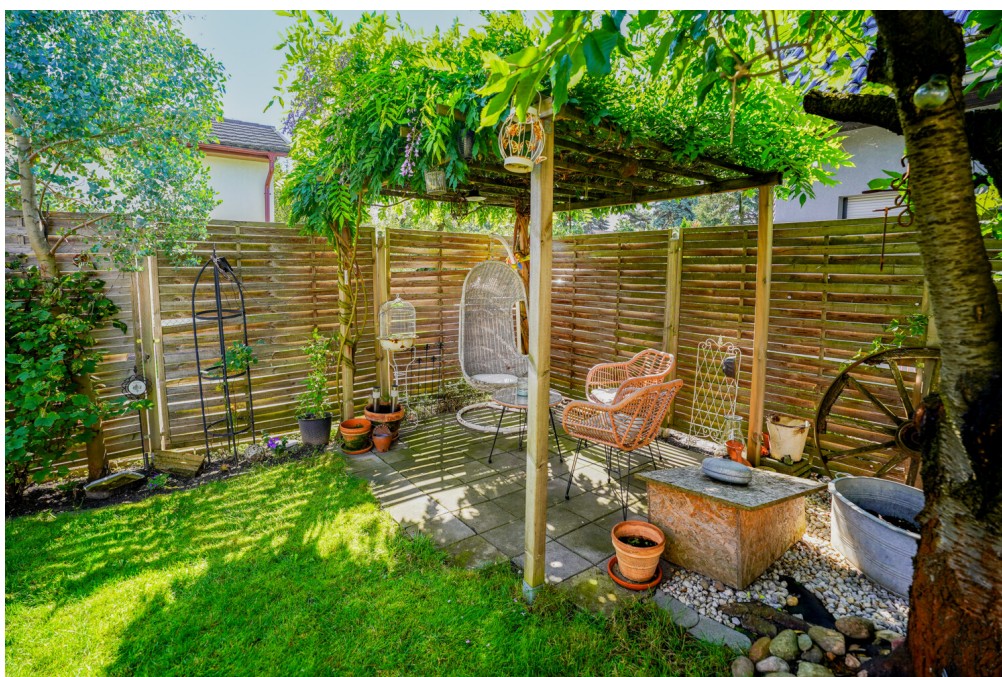
???????? ?????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ???????



??????? ???????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

?? ????????



???????? ?????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

??????







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

??????? ?????????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

???? ? ?????????? ?????????????, ????????? ?? 1937, ?????????? ??? ??????????
?????????? ??? ?????????? ????????????? ?? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ???
???????????? ????????? 91 ??. ?????? ??????????, ?? ????? ?????? ????????? ???
?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ? ??????? ??????????????. ?? ?????????????
?????????? ??? 516 ??. ??????????? ??????? ?????? ??? ??? ?????????????? ??? ??????
?????????????? ??? ??? ??????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ??????. ??? ?????????, ???
?????????????? ??? ?????????? ??????? ?? ?????????? ??????, ??? ??????????? ?????????? ???
?????? ??????????????. ? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ???
????? ??? ??????? ??? ?????????, ?????????? ??? ??????????????? ?????????? ? ??? ?????????????
?? ?????????????? ??? ??????. ? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????? ??
????????????????? ?????? ?????????? ????. ?? ?????????? ?????????????????? ??????? ??? ??????????
????????? ??? ??? ?????????? ??????? ?? ?????? ??? ?????? ??????????????? ??????????,
????????????????????? ?????? ?????? ??? ?? ??????. ?????? ?????? ??????, ?? ??????? ??? ??????
????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????, ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??
??????????, ?????????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ???????
????????????????? ?????????? ?????????????? ??????? ?????????????????? ??????, ??? ??????????
????????? ??? ?????? ??? ??? ?????????????? ??????? - ?????????? ??? ??????????????? ? ??
????????????? ??? ?? ?????? ????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????? ??????
?????????? ??? ??? ??????????????????, ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? 15 ??. ??? 17 ??.
??????????????, ?? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????. ??? ??? ?????? ?? ?????????
?????????? ?????? ??? ??????????????? ??????????. ??? ??????? ?????????????? ???
?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ??? ??? ?????? ???
?????????????? ??????????????? ??????????. ??????????, ??? ??????? ?????????????? ??? ???
????????? ?????????????????? ??? ??????????, ?????????????????????? ??? ?? ?????? ??? ??????
?????? ??????????????????. ? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????????
?????????????, ??? ?? ?????????????????, ?? ?????????, ?? ??????????????? ??? ?? ??????????
?????????????????? ?????????????? ??????? ??????????????. ?????? ? ?????????????????? ?????? ?????
????????????????? ??? ??? ?????? ??????????. ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????????, ?? ?????????
????? ??? ?????? ??? ??? ?? ??????????. ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????
????????? ??? ??????? ??? ?????? ??? ?? ?????????????? ??? ?????? ?? ??????????????? ?????????.

??????? ???????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

- ca. 91 m² Wohnfläche
- ca. 516 m² Grundstücksfläche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- im Obergeschoss Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Grundstück ist in einer ruhigen Lage
- Keller mit Badezimmer

??????? ???????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

Geografie:

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Zusammen mit den benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet Mahlsdorf die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell zählt Kaulsdorf etwa 20.000 Einwohner.

Lage / Verkehr:

Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in nur 10 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar. Die Bahnen verkehren im 10-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und nach Straußberg. Mit dem Auto ist das Berliner Stadtzentrum in rund 30 Minuten zu erreichen, und die Auffahrt zur A10 ist nur 15 Minuten entfernt, was eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen bietet.

Infrastruktur:

In Kaulsdorf sind Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien gut vertreten und sowohl zu Fuß als auch mit dem Bus bequem zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Größere Einkaufszentren sind schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar.

Freizeit / Sport / Natur:

Kaulsdorf bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün in unmittelbarer Umgebung. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Darüber hinaus liegt das nahegelegene Brandenburg mit seinen Wäldern direkt vor der Tür. Auch das Wassergebiet in Köpenick ist nur 15 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Für sportliche Aktivitäten ist gesorgt – von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen und Klettern im größten Indoor-Kletterpark Europas. Kulturell hat das Schloss Biesdorf, insbesondere im Sommer, viel zu bieten, mit zahlreichen Veranstaltungen und Konzerten. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist ebenfalls eine kulturelle Sehenswürdigkeit, die zum Verweilen einlädt.

Wirtschaft:

Die größten Arbeitgeber in Mahlsdorf und Umgebung sind die Unfallklinik Berlin, die BMW-Niederlassung in Marzahn und der MEON Gewerbepark, in dem aktuell rund 190 Unternehmen ansässig sind.

??????? ???????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 166.48 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

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

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