

Berlin Kaulsdorf-Nord

## Neuwertiges A+ Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und hochwertiger Ausstattung

????????? ??????????: 26306004



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 725.000 EUR • ??????????: ca. 138,71 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ?????? ????: 421 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

????????? ??????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26306004
???????????	ca. 138,71 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4.5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ????????????	2019
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

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

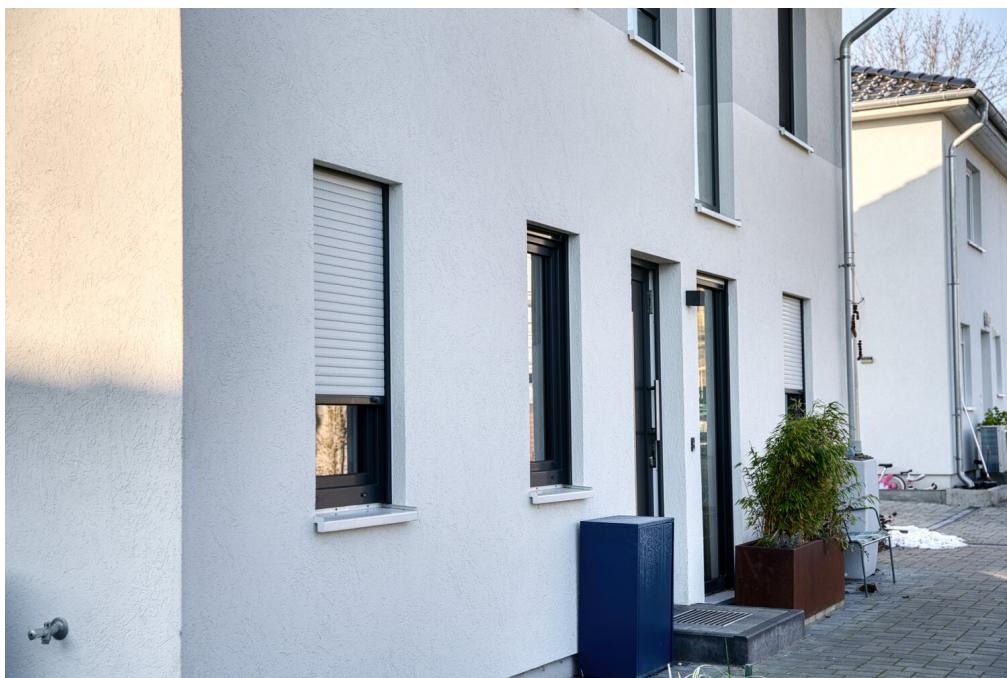
????????? ??????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	?????????	?????????	
????? ????????????	?????? ??????????????	????? ?????? / ??????	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.01.2036		
???????????????????		????????? A+	
???????????		?????????????	
???????????????		?????????????????	2019
????? ????????????		????????? ?? ??	
???????????		?????????????	
???????????????		?????????????????	

????????? ??????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ????????



???????? ?????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????



???????? ?????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????



???????? ?????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????



???????? ?????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ??????



????????? ??????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ????????



????????? ??????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ????????



VP VON POLL  
FINANCE

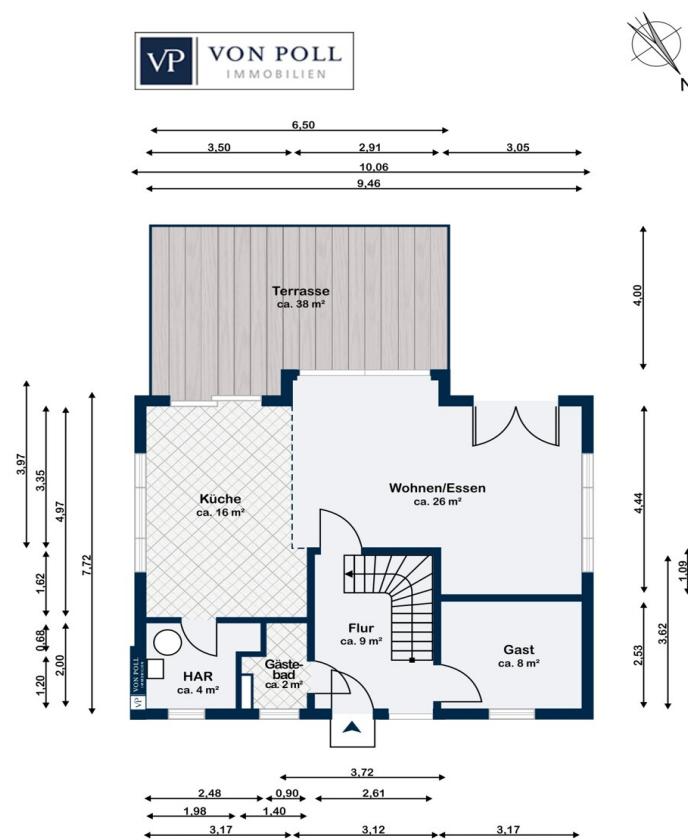
UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

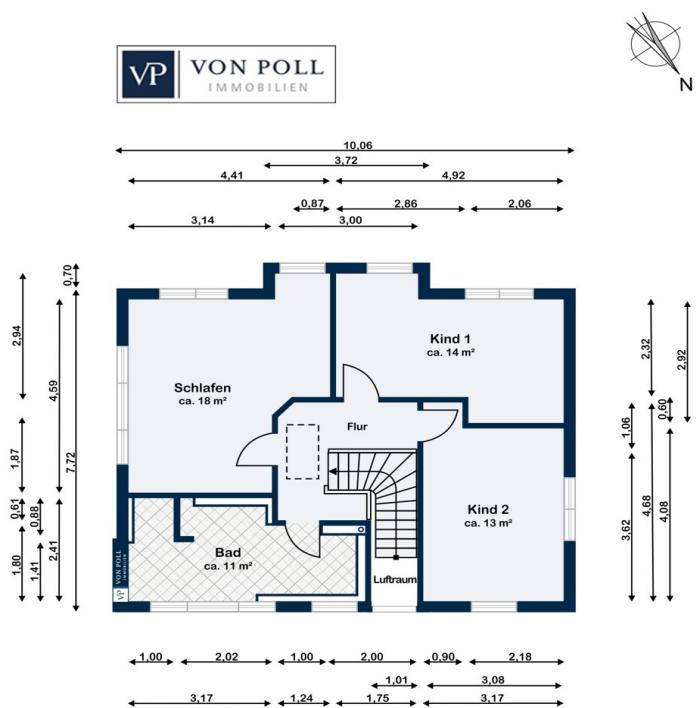
JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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

????????? ??????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

???????





????????? ?????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

Bereits beim Betreten des ca. 421 m<sup>2</sup> großen Grundstücks wird deutlich: Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2019 ist etwas ganz Besonderes. Die moderne Architektur des massiv errichteten Fertighauses überzeugt durch klare Linien, eine durchdachte Gestaltung und eine zeitgemäße, zugleich einladende Ausstrahlung. Hochwertige Bauqualität und eine energieeffiziente Ausstattung, darunter eine umweltfreundliche Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie die Energieeffizienzklasse A+, machen diese Immobilie besonders zukunftssicher.

### Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Über den freundlich gestalteten Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, betreten Sie das Haus und werden sofort von einem hellen, offenen Ambiente empfangen. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick in den Garten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich geht nahtlos in die hochwertige, moderne Einbauküche über. Diese überzeugt durch großzügige Arbeitsflächen, viel Stauraum und ein klares, stilvolles Design, das sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses einfügt. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, ideal zur Aufbewahrung von Lebensmitteln, Haushalts- und Küchengeräten.

Ebenfalls im Erdgeschoss stehen Ihnen ein modernes Gästebad mit Dusche sowie ein weiterer Raum zur Verfügung, der flexibel als Homeoffice, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Wohn- und Schlafzimmer im gesamten Haus, sind mit Eiche Parkett Böden ausgestattet.

### Privatsphäre und Komfort im Obergeschoss

Über eine elegante Eichetreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei großzügig geschnittene Schlafzimmer. Das komfortable Hauptschlafzimmer verfügt über drei Fenster mit schönem Blick in den Garten. Alle Räume sind flexibel nutzbar und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das stilvolle Badezimmer im Obergeschoss ist mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet. Eine große Fensterfront unterstreicht das helle, einladende Ambiente. Fußbodenheizung gehört hier, wie im gesamten Haus, selbstverständlich zur Ausstattung.

#### Nachhaltigkeit trifft moderne Technik

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch ein nachhaltiges Energiekonzept: Wärmepumpe, dreifach verglaste Fenster sowie eine Photovoltaikanlage mit ca. 9 kWp inklusive Stromspeicher sorgen für niedrige Betriebskosten und einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen.

#### Außenbereich mit vielseitigem Potenzial

Der Außenbereich bietet großzügige Gartenflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob entspannte Stunden im Grünen, gesellige Grillabende oder eine Spielwiese für Kinder. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen und sich einen ganz persönlichen Rückzugsort zu schaffen.

#### Lage und Umfeld, ideal für Familien

Die ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung rundet dieses attraktive Angebot ab. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar, während Sie gleichzeitig die Ruhe eines gewachsenen Wohnumfelds genießen.

#### Fazit

Dieses neuwertige Einfamilienhaus überzeugt durch hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und modernste Haustechnik. Es ist sofort bezugsbereit und bietet sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables, stilvolles und zukunftssicheres Zuhause.

Möchten Sie dieses besondere Objekt persönlich kennenlernen? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

????????? ??????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

- ca. 138,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 421 m<sup>2</sup> Grundstück
- großer Dachboden
- Hochwertige Nolte Einbauküche
- ca. 38 m<sup>2</sup> Terrasse mit Überdachung
- Lan Anschlüsse in allen Zimmern
- 3fach Verglasung
- Fenster mit Pilzkopfverriegelung
- Photovoltaikanlage mit ca. 8,2 Kwp und 5KW Speicher
- Eiche Parkett Fussböden im ganzen Haus
- Weiter Räume u.a. Bäder und Küche, Feinsteinfliesen
- Sonnenschutz im Erdgeschoss
- Eiche Treppe
- Luft-Wasser-Wärmepumpe

????????? ?????????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

### Geografie

Das Grundstück befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage im Berliner Ortsteil Kaulsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Einfamilienhausbebauung mit viel Grün und vermittelt ein beschauliches, familienfreundliches Wohngefühl. Gemeinsam mit den angrenzenden Ortsteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet Kaulsdorf die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Der Ortsteil Kaulsdorf zählt aktuell rund 19.000 Einwohner und überzeugt durch seine harmonische Verbindung von Stadtnähe und naturnahem Wohnen.

### Lage / Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die S-Bahn (Tarifgebiet AB) ist bequem mit dem Bus erreichbar. In kurzen Taktzeiten bestehen direkte Verbindungen in die Berliner Innenstadt sowie in östliche Richtung. Die U5 ist zu Fuss in ca. 10 Minuten zu erreichen und fährt direkt zum Berliner Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie das Berliner Stadtzentrum in ca. 30 Minuten. Die nahegelegene A10 (Berliner Ring) ist in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet optimale Anbindungen in alle Richtungen.

### Infrastruktur

Kaulsdorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien sind zahlreich vorhanden und fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Größere Einkaufszentren und Fachmärkte sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

## Freizeit / Sport / Natur

Der Ortsteil zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Kaulsdorfer Seen, der Wuhletal-Wanderweg sowie zahlreiche Grün- und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein und sind schnell erreichbar. Auch die Nähe zu den Wäldern Brandenburgs sowie zum beliebten Wasser- und Freizeitgebiet Köpenick (ca. 15 Autominuten) unterstreicht die hohe Lebensqualität. Darüber hinaus bietet die Umgebung ein vielfältiges Freizeitangebot – von Sportvereinen über Kinos bis hin zu kulturellen Veranstaltungen. Besonders hervorzuheben sind das Schloss Biesdorf mit seinen Konzerten und Events sowie das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf.

## Wirtschaft

Zu den bedeutenden Arbeitgebern in der näheren Umgebung zählen unter anderem die Unfallklinik Berlin (UKB), die BMW-Niederlassung Berlin-Marzahn sowie der MEON Gewerbepark mit rund 190 ansässigen Unternehmen, die für eine stabile wirtschaftliche Struktur und kurze Arbeitswege sorgen.

???????? ?????: 26306004 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 22.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26306004 - 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

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

---

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