Berlin Kaulsdorf-Nord

Attraktive Doppelhaushälfte mit Garten, Carport und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Αριθμός ακινήτου: 26306022

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 560.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 133,87 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 347 m²

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ??? ?????

??????? ????????	26306022
?????????	ca. 133,87 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2005
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	560.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.06.2036
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	66.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2005

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

?? ???????

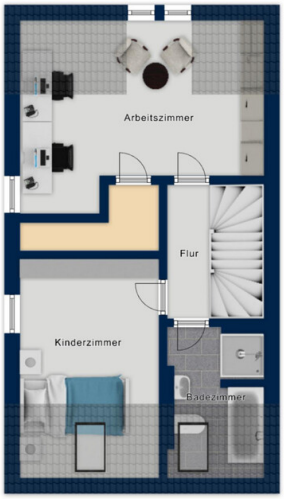
VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Expositon, nicht maßstäblich

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

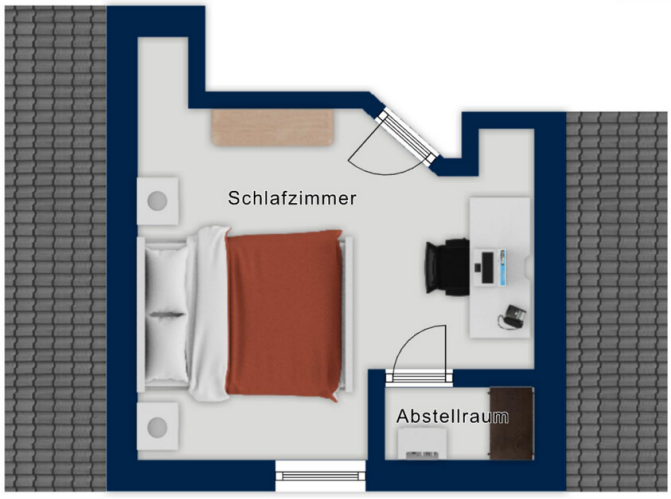
?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

Willkommen in einem Zuhause, das mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem gepflegten Zustand und einer angenehmen Wohnatmosphäre überzeugt. Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2005 steht auf einem ca. 347 m² großen Grundstück und bietet rund 134 m² Wohnfläche, verteilt auf mehrere Ebenen und vier gut geschnittene Zimmer.
Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem aus das Gäste-WC, die Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich erreichbar sind. Hier spielt sich das tägliche Leben ab: Der helle Wohnbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden und öffnet sich direkt zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.
Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen praktischen Abstellraum. Das Familienbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Anforderungen des Alltags.
Ein echtes Plus bietet der ausgebaute Spitzboden. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen separaten Raum für die Heizungsanlage.
Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen: Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und wird schnell zur privaten Wohlfühloase. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen. Ein Geräte- und Fahrradschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für Fahrzeuge stehen direkt auf dem Grundstück zwei Stellplätze zur Verfügung, von denen einer durch ein Carport geschützt ist.
Die im Jahr 2020 durchgeführten Modernisierungen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. So präsentiert sich dieses Haus als gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre ein Zuhause, das Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe bietet und in dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

Doppelhaushälfte
ca. 134 m² Wohnfläche
ca. 347 m² Grundstück
Terrasse ca. 10,5 m²
Carport
Geräte/Fahrrad Schuppen
4 Zimmer
Gasheizung
Laminat im Wohn / Essbereich
Einbauküche von 2005
Gäste-WC

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

Lage:
Das Grundstück befindet sich, attraktiv eingebettet, in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Berliner Ortsteil Kaulsdorf (Nord). Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet er die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Aktuell hat Kaulsdorf ca.19.000 Einwohner.

Lage/Verkehr:
Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. Von hier fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Strausberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 10 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Infrastruktur:
Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft.

Freizeit / Sport / Natur:
Kaulsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen liegen nur 15 Fahrrad-, das Köpenicker Wassergebiet bzw. das waldreiche Brandenburger Umland 15 Autominuten entfernt.
Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.
Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erholsame Radtouren sind ebenso möglich, wie Besuche im Kino oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert.

Wirtschaft:
Größte Arbeitgeber im näheren Umfeld sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 26306022 - 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