

Berlin / Kaulsdorf-Süd

# A+ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und 9 Zimmern in Kaulsdorf-Süd

VP azonosító: 24306008



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

VÉTELÁR: 860.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 504 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Áttekintés

VP azonosító	24306008
Hasznos lakótér	ca. 250 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	9
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	2000
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	860.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Szauna, Beépített konyha

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	ELEKTRO
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	23.06.2029
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



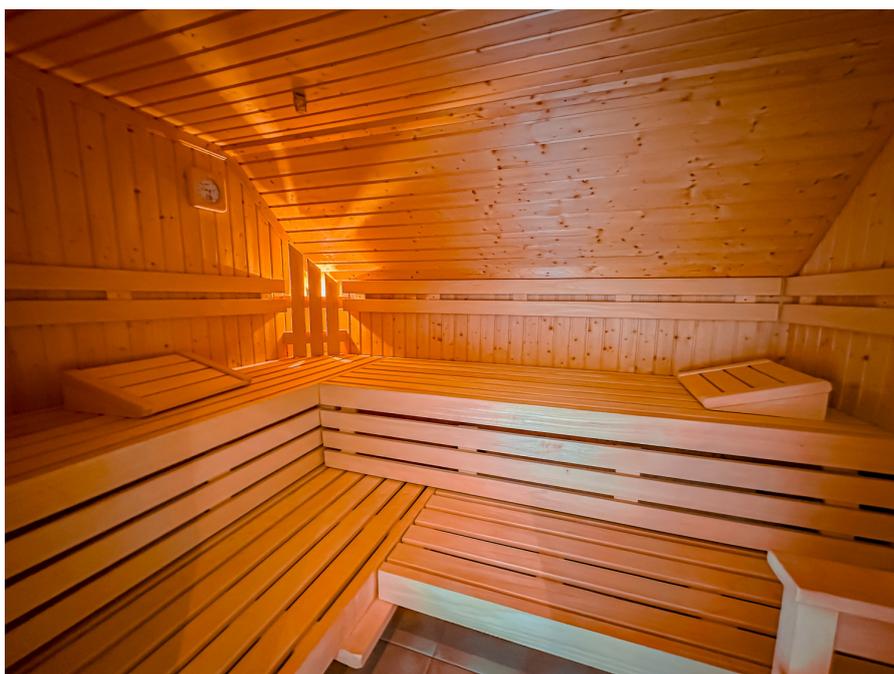
VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan



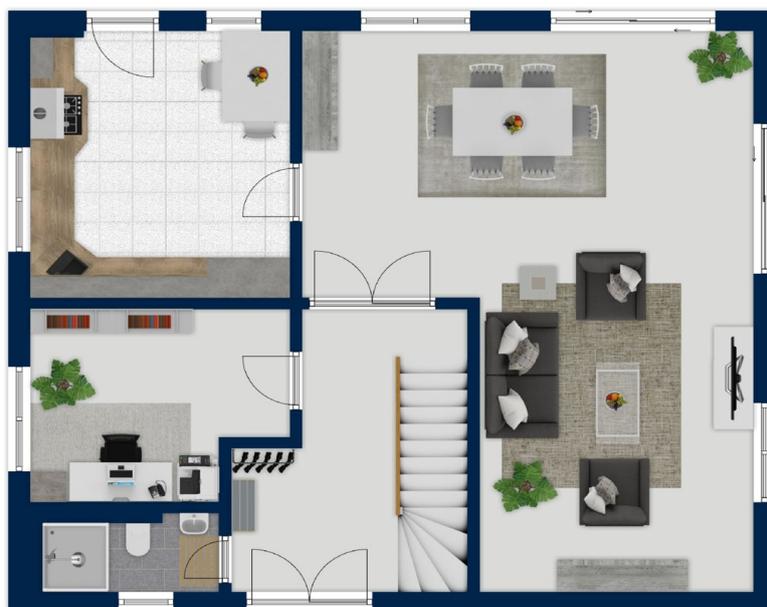
VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az ingatlan

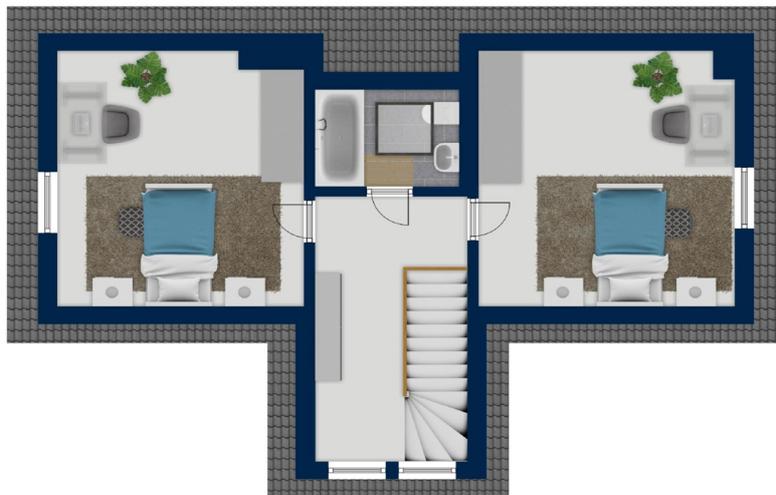


VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Az els? benyomás

In Berlin-Kaulsdorf Süd, eingebettet in eine ruhige Oase mit einer Verbindung zur Hauptstraße Kaulsdorfer Straße, erwartet Sie ein architektonisches Juwel: ein A+ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem großzügigen 504 m<sup>2</sup> Grundstück. Diese exklusive Immobilie bietet die perfekte Symbiose aus städtischem Komfort und naturnahem Lebensstil, denn unmittelbar in der Umgebung erstreckt sich ein malerischer Wald. Erstellt im Jahr 2000 von einem renommierten schwedischen Hausbauer, besticht dieses Haus durch die Verwendung hochwertigster Materialien. Eine Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung in jedem Raum sowie dreifachverglaste Fenster zeugen von einem durchdachten und modernen Konzept, das auf Nachhaltigkeit und Komfort gleichermaßen setzt. Die Hauptwohnung erstreckt sich über 200 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen + Dachgeschoss mit einer äußerst durchdachten Raumaufteilung. Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung im Souterrain mit 50 m<sup>2</sup>, die auch als Gewerbeeinheit genutzt werden kann. Die großzügige 10 m<sup>2</sup> Diele verbindet alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses miteinander. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet ein atemberaubendes, 44 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, das nahtlos mit einer Essbereich integriert ist. Hier entfaltet sich das Familienleben in seiner ganzen Pracht. Vom Wohnzimmer und der Küche aus gelangen Sie auf die sonnige 30 m<sup>2</sup> große Südterrasse, auf der Sie die warmen Sommerstunden mit Ihren Liebsten in vollen Zügen genießen können. Die Küche bietet mit großzügigen 16 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für kulinarische Genüsse. Eine edle Vollholztreppe führt Sie ins erste Obergeschoss, wo Sie maximale Ruhe und Privatsphäre für sich und Ihre Familie genießen können. Hier finden Sie drei Schlafzimmer sowie ein separaten Saunaraum. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und zwei Dachfenstern ausgestattet, die dem Raum eine natürliche Helligkeit und maximalen Komfort verleihen. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer mit einer Fläche von jeweils 14 m<sup>2</sup>, die sich ideal als Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer eignen. Ein weiteres Badezimmer mit einer Badewanne vervollständigt diese Etage. Das Souterrain ist über eine geflieste Treppe erreichbar und verfügt über einen Kellerraum sowie einen Hauswirtschaftsraum, der die gesamte Technik des Hauses beherbergt. Die Einliegerwohnung, die entweder als Wohnung oder als stilles Gewerbe genutzt werden kann, verfügt über zwei Räume und ein modernes Badezimmer mit Dusche. Der Zugang erfolgt von außen, sodass die Bewohner dieser Einheit das Hauptgebäude nicht durchqueren müssen. Zusammenfassend präsentiert sich hier ein äußerst effizientes und hochwertiges Einfamilienhaus, das nur darauf wartet, von der richtigen Familie bezogen zu werden.

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Részletes felszereltség

- 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 504 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Pkw Stellplatz mit Wallbox
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- 7 Zimmer im Einfamilienhaus
- 2 Zimmer in der Einliegerwohnung
- 1 Saunaraum

### Einfamilienhaus:

- Fliesenboden im gesamten Erdgeschoss
- Vollholztreppe zum ersten und zweiten Obergeschoss
- Dreifachverglasung
- hochwertige doppelflügelige Türen zum Wohnzimmer
- 2,10m hohe Türen mit Kupferhandgriffen
- 3 Badezimmer
- Terrasse aus sibirischer Lerche
- Staubsauganlage

### Einliegerwohnung:

- PVC Fußböden
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- Abstellraum
- separater Außeneingang

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Minden a helyszínr?!

**Geografie:** Das Anwesen liegt malerisch eingebettet in einer organisch gewachsenen Wohngegend im Bezirk Berlin-Kaulsdorf Süd. Gemeinsam mit den angrenzenden Vierteln Mahlsdorf und Biesdorf bildet es die größte Ansammlung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Derzeit zählt Kaulsdorf etwa 19.000 Bewohner. **Lage/Verkehr:** Die S-Bahnstation im Tarifbereich AB ist 7 Minuten mit dem Auto entfernt. Von hier aus verkehren Züge in Richtung Stadtzentrum und Erkner. Mit dem Auto erreicht man das Berliner Zentrum in 30 Minuten und die A10, die Anbindungen in alle Richtungen ermöglicht, in 15 Minuten. **Infrastruktur:** Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und gut zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Ebenso gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. **Freizeit/Sport/Natur:** Kaulsdorf ist von viel Grün umgeben. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhlewanderweg sind nur 5 Minuten mit dem Auto oder mit dem Fahrrad entfernt. Das Wassergebiet Köpenick und die walddreiche Umgebung Brandenburgs sind nur 15 Autominuten entfernt. Größere Einkaufszentren sind schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar. Es gibt eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür, von entspannten Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, kulturellen Veranstaltungen oder Klettern im größten Indoorkletterpark Europas. Das Schloss Biesdorf bietet besonders im Sommer viele Events und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Besuch ein. **Wirtschaft:** Die größten Arbeitgeber in der näheren Umgebung sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit derzeit 190 Unternehmen.

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 28.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

VP azonosító: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 Berlin - Marzahn-Hellersdorf

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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