

Berlin – Kaulsdorf

Egy ház, amibe beleszerethetünk és otthon érezhetjük magunkat benne - stílusos élet shabby chic stílusban

VP azonosító: 25306029



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 599.999 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 91 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 516 m²

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25306029	Vételár	599.999 EUR
Hasznos lakótér	ca. 91 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2020
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1937	Hasznos terület	ca. 131 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	166.48 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



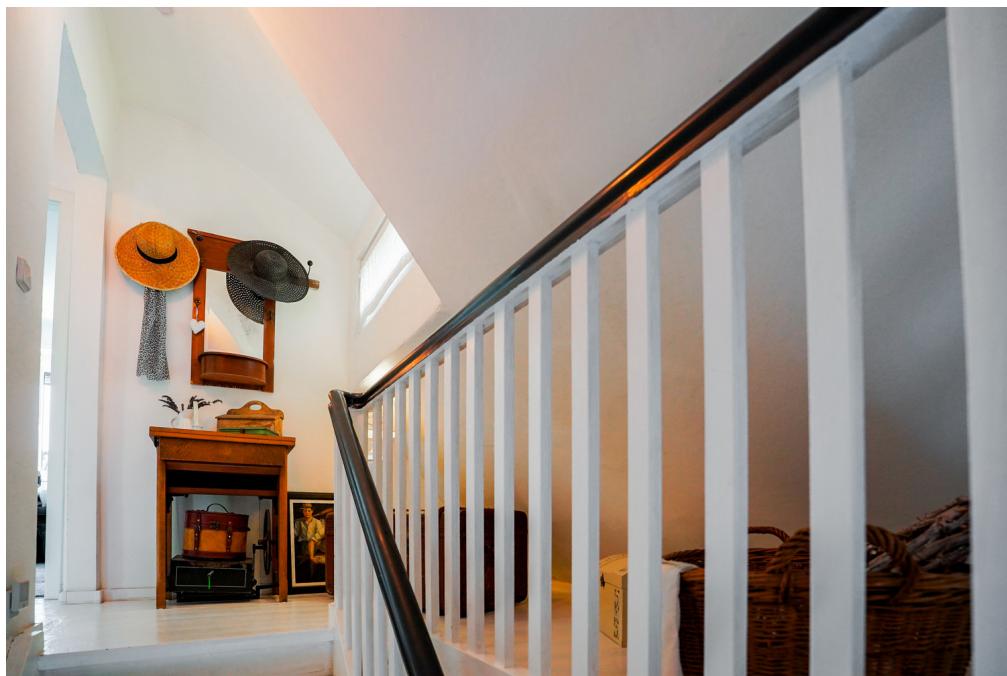
VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



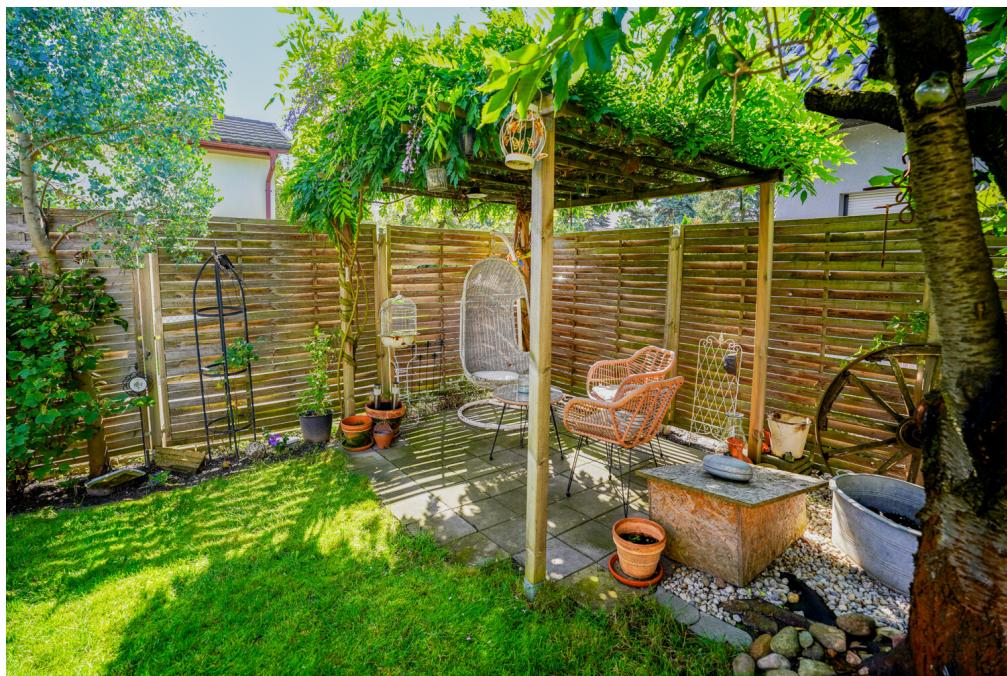
VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



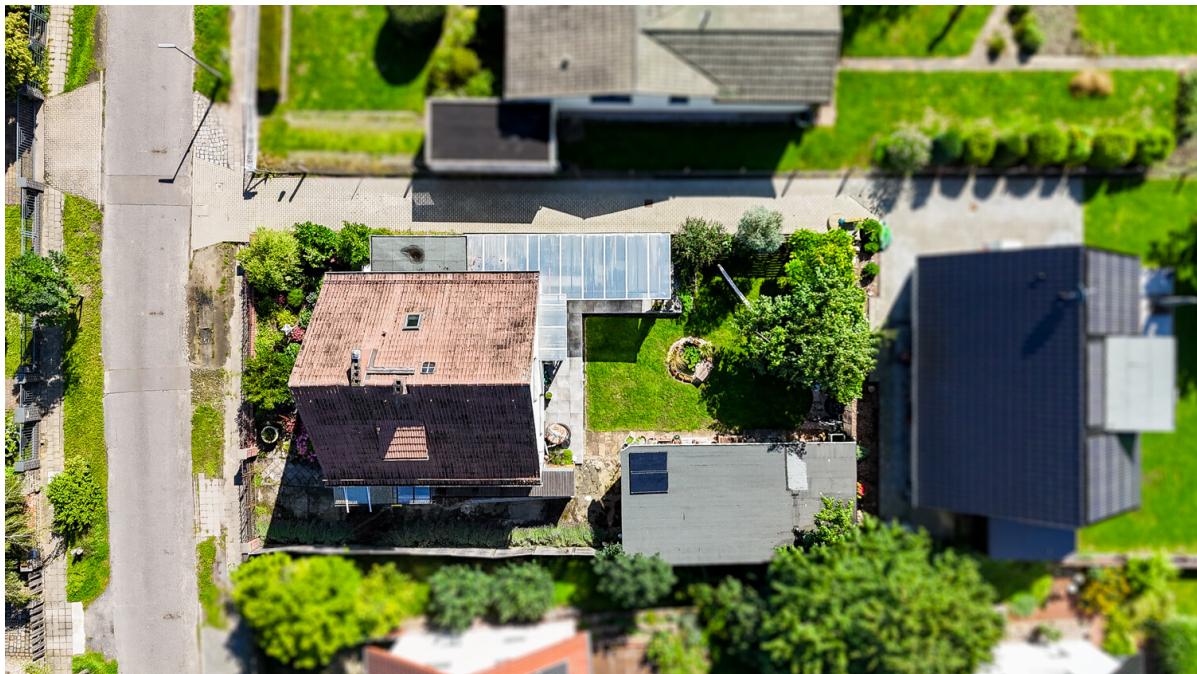
VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Alaprajzok





Weil Ihre Immobilie es wert ist.





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

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Az elso benyomás

Ez a bájos, 1937-ben épült családi ház ötvözi a masszív építés idotlen jellegét a modern felszereltség kényelmével. Körülbelül 91 m² lakótér várja Önt, három hangulatos szobával, amelyek kényelmes otthont teremtenek párok vagy kis családok számára. A napsütötte, 516 m²-es telek boséges helyet kínál személyes kertészeti ötleteinek megvalósításához, és hívogat a természetben való kikapcsolódásra. A földszinten egy világos nappali fogadja, modern kandallóval, amely melegséget és otthonos hangulatot biztosít. A tágas teraszra való közvetlen kijárat teszi ezt a területet a ház szívévé, amely tökéletes pihentető estékhez vagy család és barátok fogadásához. A jól karbantartott, beépített konyha minden feltörekvő szakácsot elragadtat. A földszinten egy rugalmasan alakítható szoba és egy modern fürdoszoba található zuhanyzóval és kényelmes padlófutéssel, amely biztosítja a meleg lábakat reggel. Az emeleten további két szoba található, amelyek sokféleképpen hasznosíthatók, valamint egy világos, kádas fürdoszoba, amely tökéletes a tiszta kikapcsolódás pillanatainak eltöltésére. A teljesen befejezett pince boséges tárolóhelyet, egy további hobbiszobát és egy külön fürdoszobát kínál – ideális vendégek számára vagy hobbijának elvonulására. A tágas pince nemcsak három tárolóhelyiséget és egy kazánházat tartalmaz, hanem két, körülbelül 15, illetve 17 m²-es szobát is, amelyek ideálisak lakhatásra. Az egyik helyiségen padlófutés is található. A fürdoszoba is az alagsorban található. Lenyugözo modernizációk: A 2020-as átfogó felújítás során semmilyen költséget nem sajnáltak. Az elektromos rendszert, beleértve a vezetékeket is, teljesen felújították, minden helyiségen modern hálózati aljzatokat szereltek fel a nagy sebességu internethöz, és a vízvezetékeket is teljesen kicseréltek. Így egy klasszikus ház varázsát élvezheti a modern épülettechnika biztonságával és kényelmével. Kívül két parkolóhely és egy garázs teszi teljessé a kínálatot, biztosítva, hogy jármuve mindenig biztonságban legyen. A csendes elhelyezkedés garantálja a pihentető lakókörnyezetet, miközben az üzletek, iskolák, óvodák és a tömegközlekedés könnyen elérhető. Ez a családi ház több mint egy ingatlan; ez egy hely, ahová megérkezhet, otthon érezheti magát, és megszállhat. Egyeztessen személyes megtekintési idopontot még ma, és hagyja, hogy elvarázsolja ez a kivételes ingatlan.

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com