

Berlin Kaulsdorf

Affascinante casa indipendente con ampio giardino e ampio potenziale di progettazione in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25306023



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110,4 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 731 m²

Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25306023
Superficie netta	ca. 110,4 m²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	227.11 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

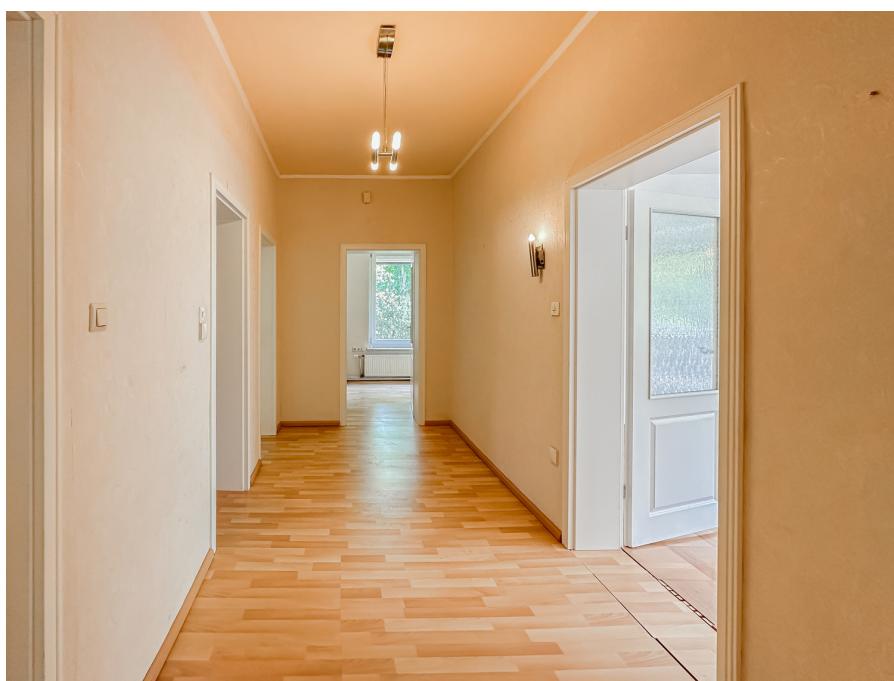
Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



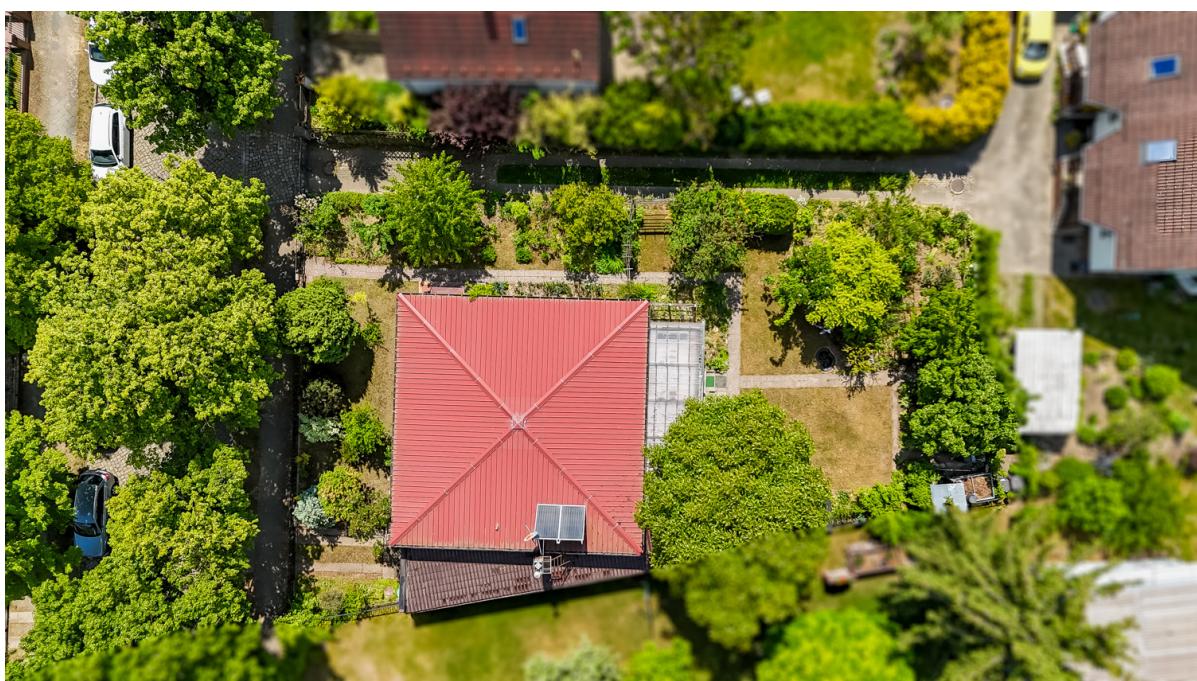
Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



VP VON POLL
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

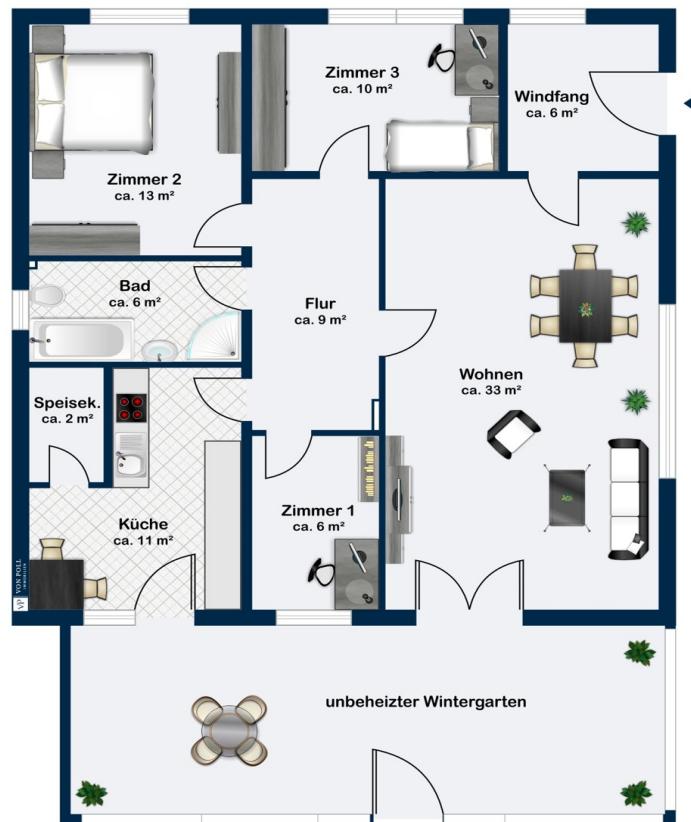
JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de

Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Planimetrie

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Una prima impressione

Questa proprietà offre un'interessante opportunità per creare una casa su misura per le vostre esigenze. Si tratta di una casa indipendente situata su un ampio terreno di circa 731 m². Con una superficie abitabile di circa 110 m² e una disposizione di 3,5 stanze, la casa offre ampio spazio per coppie o piccole famiglie. Costruita nel 1958 in stile tradizionale, la casa necessita attualmente di ristrutturazione. Questo offre l'opportunità di personalizzare e riprogettare in base ai vostri desideri ed esigenze individuali. La disposizione comprende due camere da letto, una stanza separata adatta a studio, un ampio soggiorno con possibilità di utilizzo versatili e un bagno. La cucina offre ampio spazio per un arredamento personalizzato e ha accesso diretto alla veranda. La casa è riscaldata da una combinazione di una stufa a legna e riscaldamento centralizzato. Questo sistema è stato parzialmente modernizzato e ora fornisce una solida base per futuri miglioramenti. Gli infissi e gli accessori della proprietà sono di qualità standard, consentendovi di migliorare il vostro comfort personale attraverso ristrutturazioni mirate. L'ampio terreno consente una varietà di opzioni di progettazione per gli spazi esterni. Il giardino può essere progettato secondo le preferenze individuali e offre ampio spazio per attività ricreative o relax per tutta la famiglia. La casa indipendente si trova in una tranquilla zona residenziale, con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e le infrastrutture urbane circostanti. Le necessità quotidiane possono essere comodamente soddisfatte nelle immediate vicinanze, poiché negozi, scuole e asili sono facilmente raggiungibili. L'immobile necessita di ristrutturazione e offre ampie possibilità di progettazione personalizzata. È ideale per chi desidera personalizzare il proprio spazio abitativo secondo i propri desideri e creare una casa su misura. Se siete interessati a questa casa indipendente o desiderate ulteriori informazioni, saremo lieti di organizzare una consulenza dettagliata o un appuntamento per la visita.

Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Tutto sulla posizione

Geografie:

Das Grundstück liegt attraktiv eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Gemeinsam mit den benachbarten Stadtteilen Biesdorf und Mahlsdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell hat Kaulsdorf ca. 20.000 Einwohner.

Lage / Verkehr:

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler. Die S-Bahn (Tarifbereich AB) ist in nur 7 Gehminuten erreichbar und bringt Sie im 10-Minuten-Takt direkt ins Berliner Zentrum oder in Richtung Strausberg. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 2 Minuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie die Bundesstraßen B1/B5 in nur 6 Minuten und gelangen so bequem ins Stadtzentrum oder ins östliche Berliner Umland. Die Autobahn A10 liegt etwa 15 Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen, ideal für den täglichen Arbeitsweg oder Wochenendausflüge ins Grüne.

Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es auch häufig. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Freizeit / Sport / Natur:

Kaulsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten zu erreichen. Östlich von Kaulsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 15 Min. mit dem Auto erreichbar. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoor Kletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Verweilen ein.

Wirtschaft:

Größte Arbeitgeber in und um Kaulsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.11 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Codice oggetto: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com