

Berlin – Kaulsdorf

## Una casa di cui innamorarsi e in cui sentirsi a casa: vivere con stile in stile shabby chic

Codice oggetto: 25306029



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

PREZZO D'ACQUISTO: 599.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 516 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

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

Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25306029                             |
| Superficie netta    | ca. 91 m <sup>2</sup>                |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 3                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1937                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 599.999 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 131 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Caminetto, Giardino / uso comune                                          |

Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.08.2035 | Consumo energetico                                    | 166.48 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1937                             |

Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Planimetrie



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.







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: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, costruita nel 1937, coniuga il carattere senza tempo di una costruzione solida con il comfort dei comfort moderni. Vi aspettano circa 91 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, con tre accoglienti stanze che creano una casa confortevole per coppie o piccole famiglie. Il soleggiato terreno di 516 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per le vostre idee di giardinaggio personali e vi invita a rilassarvi in mezzo alla natura. Al piano terra, sarete accolti da un luminoso soggiorno con un moderno camino, che dona calore e un'atmosfera accogliente. L'accesso diretto all'ampia terrazza rende questa zona il cuore della casa, perfetta per serate rilassanti o per intrattenere familiari e amici. La cucina attrezzata, ben tenuta, delizierà qualsiasi aspirante chef. Il piano terra comprende anche una stanza flessibile e un bagno moderno con doccia e un confortevole riscaldamento a pavimento, che vi garantirà piedi caldi al mattino. Al piano superiore, troverete altre due stanze con una varietà di potenziali utilizzi, oltre a un luminoso bagno con vasca, perfetto per concedersi momenti di puro relax. Il seminterrato completamente rifinito offre ampi spazi di stoccaggio, una stanza hobby aggiuntiva e un bagno separato, ideale per gli ospiti o come rifugio per i vostri hobby. L'ampio seminterrato comprende non solo tre ripostigli e un locale caldaia, ma anche due locali di circa 15 m<sup>2</sup> e 17 m<sup>2</sup> rispettivamente, ideali per uso residenziale. Uno di questi locali è dotato di riscaldamento a pavimento. Nel seminterrato si trova anche un bagno. Modernizzazioni che vi sorprenderanno: durante la ristrutturazione completa del 2020 non si è badato a spese. L'impianto elettrico, compresi i cavi, è stato completamente rinnovato, sono state installate moderne prese di rete per Internet ad alta velocità in tutte le stanze e anche le tubature dell'acqua sono state completamente sostituite. Questo permette di godere del fascino di una casa classica con la sicurezza e il comfort della moderna tecnologia edilizia. All'esterno, due posti auto e un garage completano l'offerta, garantendo la protezione del vostro veicolo. La posizione tranquilla garantisce un ambiente di vita rilassante, mentre negozi, scuole, asili e mezzi pubblici rimangono facilmente raggiungibili. Questa casa indipendente è più di una semplice proprietà: è un luogo in cui arrivare, sentirsi a casa e soggiornare. Prenota oggi stesso il tuo appuntamento per una visita personalizzata e lasciati conquistare da questa proprietà eccezionale.

Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Dettagli dei servizi

- ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 516 m<sup>2</sup> 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

**Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25306029 - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 166.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25306029 - 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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