

Berlin Kaulsdorf

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Gestaltungspotenzial in ruhiger Wohnlage

*Número da propriedade: 25306023*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 110,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 731 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25306023	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 110,4 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	3.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1958	Móveis	Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	227.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.06.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



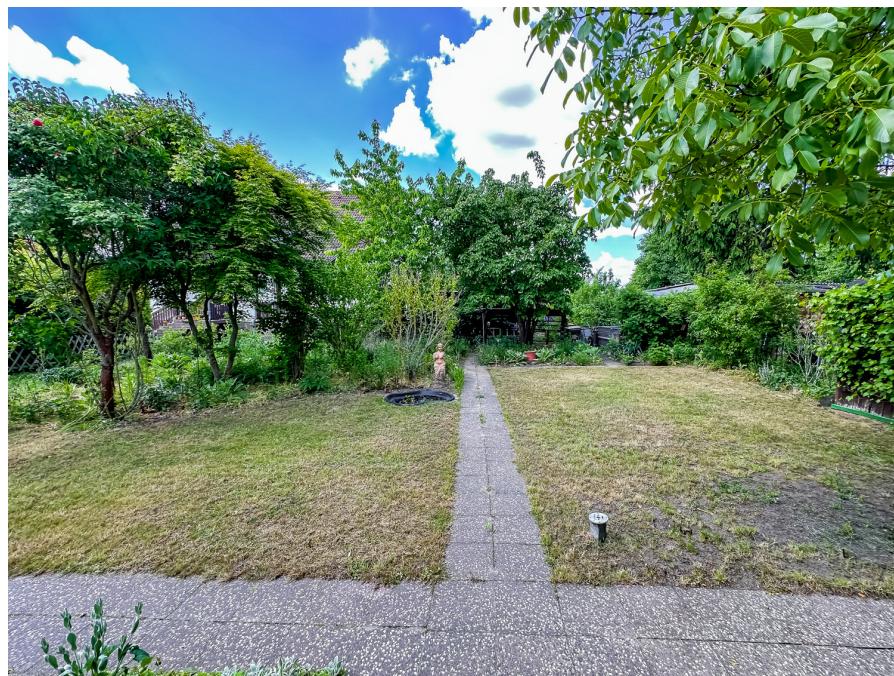
Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



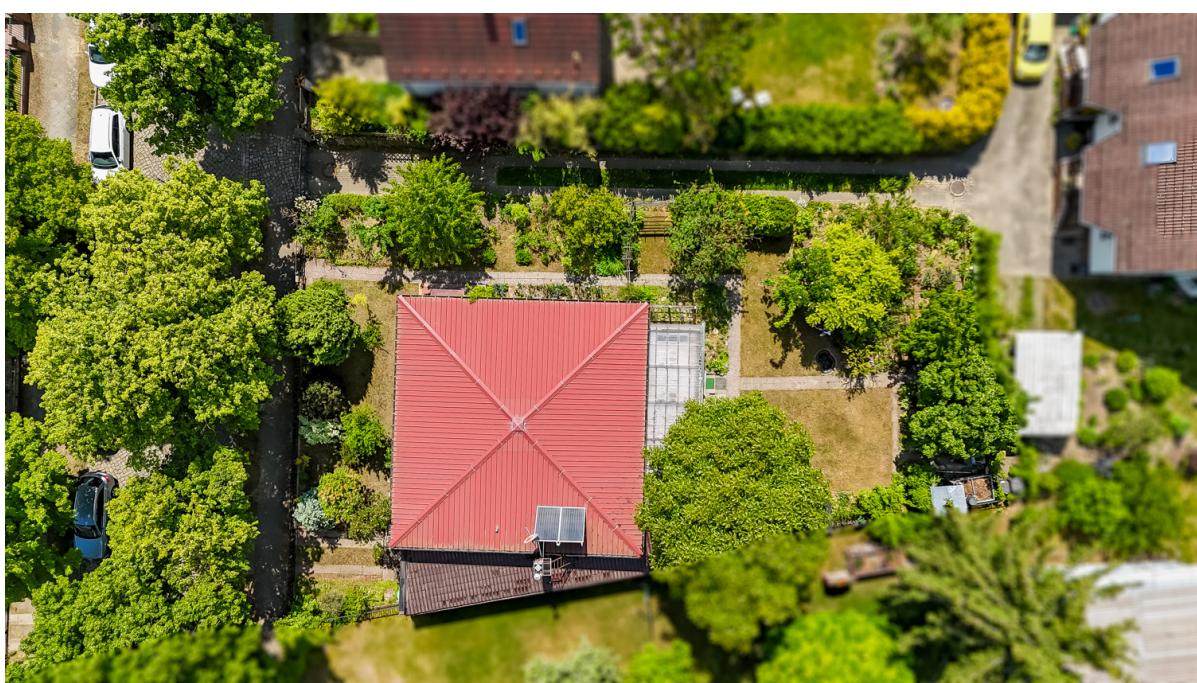
Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



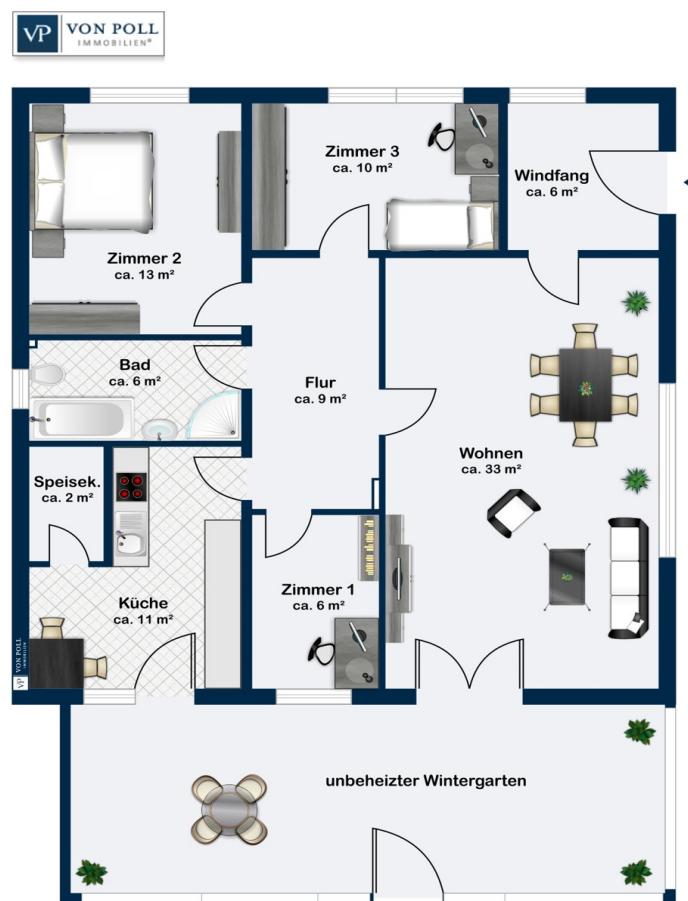
Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie bietet Ihnen eine interessante Möglichkeit, ein Eigenheim ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 731 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von etwa 110 m<sup>2</sup> und einer Raumaufteilung von 3,5 Zimmern bietet das Haus genügend Platz für Paare oder kleine Familien.

Das im Jahr 1958 erbaute Haus wurde in einer traditionellen Bauweise errichtet und befindet sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Es bietet somit Gelegenheit zur Anpassung und Neugestaltung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen. Die Aufteilung der Räume umfasst zwei Schlafzimmer, einen separaten Raum für Homeoffice, ein geräumiges Wohnzimmer, das sich durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit auszeichnet, sowie ein Badezimmer. Die Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Planungen und hat direkt Zugang zum Wintergarten.

Beheizt wird das Haus durch eine Kombination aus Ofenheizung und Zentralheizung. Diese wurde zum Teil modernisiert und bietet nun eine solide Grundlage für zukünftige Anpassungen. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal einzustufen, was Ihnen die Möglichkeit gibt, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen den persönlichen Wohnkomfort zu steigern.

Das großzügige Grundstück erlaubt es, im Außenbereich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten in Betracht zu ziehen. Der Garten kann nach individuellen Vorstellungen angelegt werden und bietet ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten oder Erholungsflächen für die gesamte Familie.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegende städtische Infrastruktur. Erledigungen des täglichen Bedarfs können bequem in der näheren Umgebung durchgeführt werden, da sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in erreichbarer Nähe befinden.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung. Sie richtet sich an Interessenten, die den Wunsch haben, Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu formen und ein maßgeschneidertes Zuhause zu schaffen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Sollten Sie Interesse an diesem Einfamilienhaus haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne für eine ausführliche Beratung oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Tudo sobre a localização

### 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.

Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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