Berlin Kaulsdorf

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Gestaltungspotenzial in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25306023

KAUFPREIS: 539.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110,4 m² • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 731 m²

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25306023
Wohnfläche	ca. 110,4 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	227.11 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

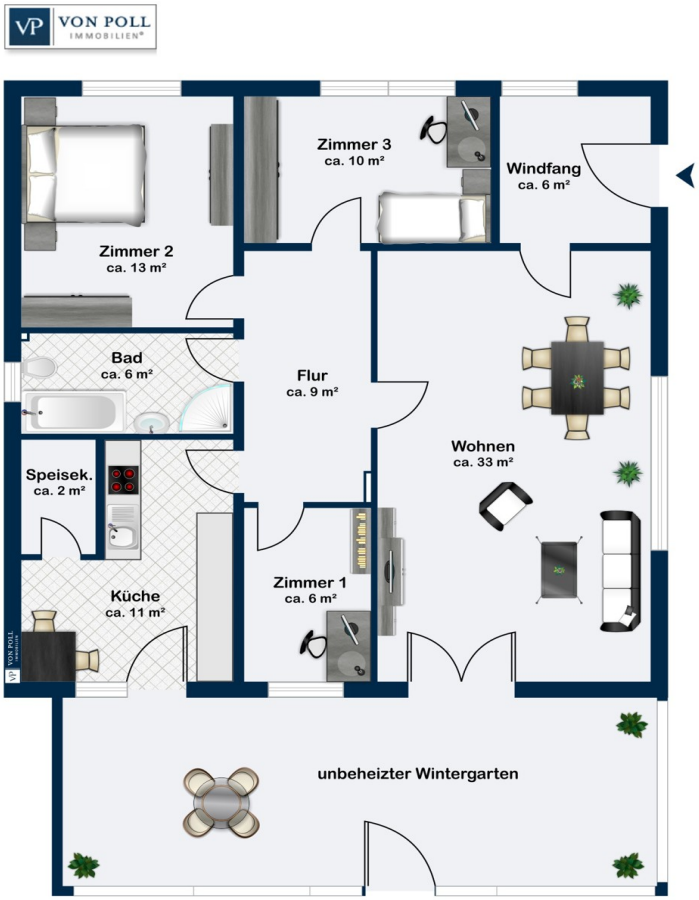
Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Ein erster Eindruck

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 m² befindet. Mit einer Wohnfläche von etwa 110 m² 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.

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

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Alles zum Standort

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 fußläufig. 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.

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Objektnummer: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com