Berlin / Kaulsdorf-Süd

Ihr Traumhaus in Kaulsdorf: Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24306021

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 152,91 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 703 m^2

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24306021
Surface habitable	ca. 152,91 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.11.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	137.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

La propriété

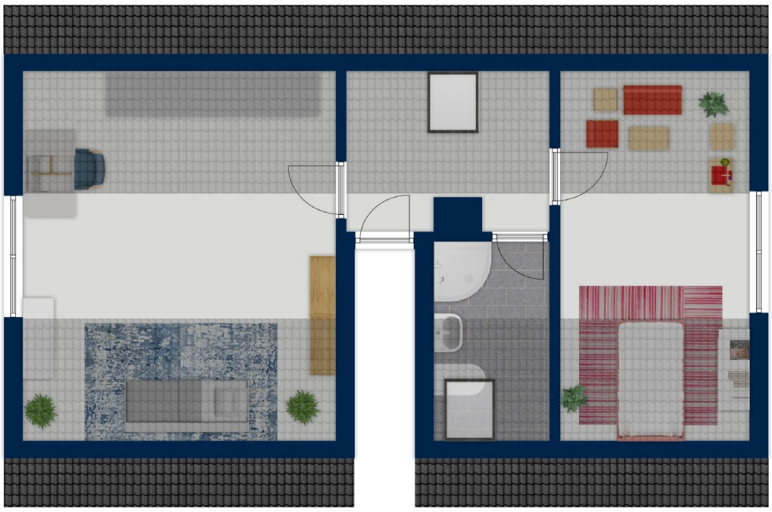
CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Plans d'étage

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VON POLL IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Une première impression

Sind Sie auf der Suche nach einem geräumigen Haus mit einem großen Garten, in ruhiger Lage und dennoch hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum? Dann haben Sie soeben Ihr Traumhaus gefunden.
In einer der begehrtesten Siedlungen von Kaulsdorf, nur einen Steinwurf entfernt von den idyllischen Kaulsdorfer Seen, erwartet Sie dieses einzigartige Einfamilienhaus.
Eingebettet in eine grüne Oase, wurde das Haus 1985 in hochwertiger Holzständerbauweise errichtet und bietet mit seinen großzügigen 153 m² Wohnfläche genügend Raum für Ihre Wohnträume.

Erdgeschoss: Im Eingangsbereich trennt ein Windfang mit Zugang zum Gäste-WC die Wohnbereiche der beiden Stockwerke. Ein sich anschließender großer Flur ermöglicht den Zugang zu allen Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Die Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt, lädt zum geselligen Kochen ein.
Das stilvolle Badezimmer ist mit einer komfortablen Eckbadewanne ausgestattet, die Entspannung pur verspricht. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht, während eine Handtuchheizung und ein geräumiges Waschbecken zusätzlichen Komfort bieten.
Das Highlight dieses Geschosses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank seiner Südwest-Ausrichtung den ganzen Tag über im Sonnenlicht erstrahlt. Wünschen Sie weniger Sonneneinstrahlung, können Sie sorgenfrei die Markise ausrollen.
Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die sich ideal für entspannte Sommerstunden im Freien eignet. Eine Treppe führt von der Terrasse auf das 703 m² große Grundstück, das Ihnen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.
Das Erdgeschoss bietet zudem zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die Sie individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer gestalten können.

Dachgeschoss:
Eine Holztreppe führt Sie in das Dachgeschoss. Der mit Holzpaneelen verkleidete Flur verbindet nicht nur die Räume des Dachgeschosses, sondern bietet auch durch seine großzügige Gestaltung weitere Nutzungsmöglichkeiten.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere großzügige Zimmer. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche rundet das Raumangebot im Dachgeschoss ab. Die clever genutzten Dachschrägen bieten zudem zusätzliche Stauräume.

Kellergeschoss:
Das Kellergeschoss bietet einen großzügigen ausgebauten Kellerraum, einen

Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum und eine Garage. Die große Tiefgarage bietet nicht nur Schutz, sondern auch maximale Bequemlichkeit, da Sie von hier aus direkten Zugang zum Haus haben.

Garten:
Der vordere Teil des gepflegten, komplett angelegten Gartens erstreckt sich über eine Fläche von ca. 110 m² und bietet sich hervorragend für die Schaffung einer persönlichen Outdoor-Oase oder sogar die Installation eines Pools an. Die östliche Seite des Grundstücks umfasst zusätzliche 280 m² Gartenfläche mit einem gewachsenen Obstbaumbestand, die sich auch ideal für einen Spielplatz oder andere kreative Projekte eignet. Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt – gestalten Sie diesen weitläufigen Garten ganz nach Ihren Vorstellungen.
Für die sichere Unterbringung Ihrer Gartengeräte ist ebenfalls gesorgt: Ein praktischer Schuppen sowie ein Kellerraum unterhalb des Eingangsbereichs stehen zur Verfügung, um alles ordentlich zu verstauen.

Fazit:
Dieses Einfamilienhaus in Kaulsdorf vereint alles, was Sie sich wünschen: Geräumige Wohnflächen, ein großer Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, eine ruhige Lage und dennoch eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum. Verwirklichen Sie hier Ihre Wohnträume und schaffen Sie eine Oase der Ruhe und Geborgenheit. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause verzaubern.

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Détails des commodités

- gepflegter Zustand
- zeitgeschaltete elektrische Rollläden
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Eckbadewanne
- Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
- elektrische Terrassenmarkise
- Einbauküche mit Markengeräten
- Fliesen und Teppichböden im Erdgeschoss
- Deckenverkleidung mit Holzpaneelen
- Teppichböden im Dachgeschoss
- Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche
- Stauräume in den Dachschrägen
- Tiefgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Fernbedienbares elektrisches Garten- und Garagentor
- Gartenschuppen
- Die Hausfassade ist mit 8 mm starken Asbestzementplatten verkleidet, die sich in einem intakten Zustand befinden.

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Tout sur l'emplacement

Geografie:
Das Grundstück liegt beschaulich eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell hat Kaulsdorf ca.19.000 Einwohner.

Lage/Verkehr:
Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. Von hier fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 15 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Infrastruktur:
Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Dasselbe gilt auch für verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Freizeit / Sport / Natur:
Kaulsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhlewanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in wenigen Minuten zu erreicht. Das Köpenicker Wassergebiet und das waldreiche Brandenburger Umland liegen nur 15 Autominuten entfernt.
Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.
Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. 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 im näheren Umfeld sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Jaschinski

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com