

Berlin Kaulsdorf

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Gestaltungspotenzial in ruhiger Wohnlage

Número de propiedad: 25306023



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 539.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110,4 m² • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 731 m²

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25306023
Superficie habitable	ca. 110,4 m ²
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1958

Precio de compra	539.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	227.11 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La propiedad

The advertisement features a hand holding several red spheres, each marked with a white percentage sign (%). The Von Poll Finance logo is visible in the top left corner of the ad. The text below the image reads: UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH - FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN. Below this, a horizontal line separates the text JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN. At the bottom, the website vp-finance.de is listed.

VP VON POLL
FINANCE

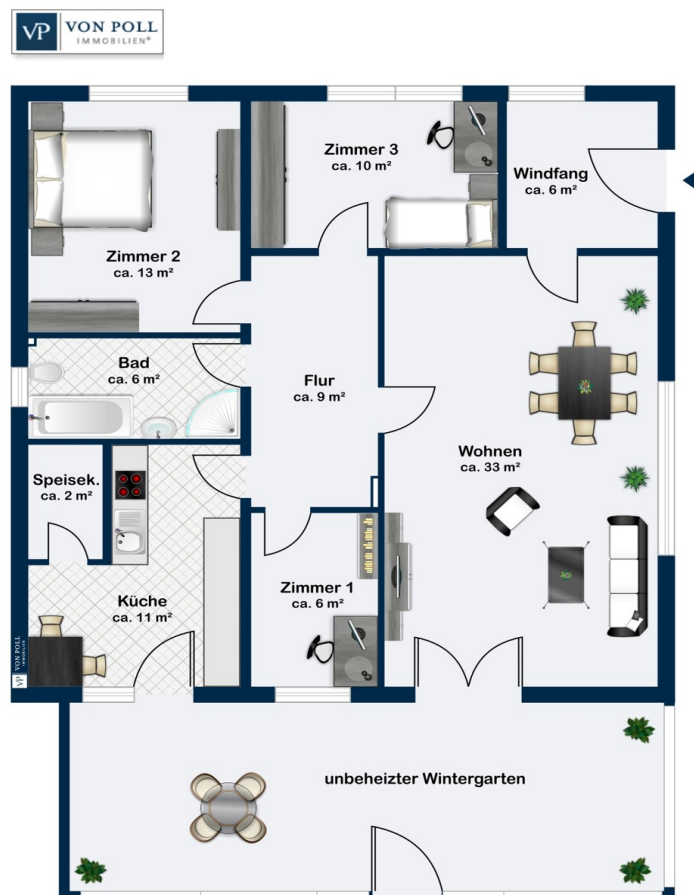
UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25306023 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com