

Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

Número da propriedade: 24306021



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

PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 152,91 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 703 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	24306021
Área	ca. 152,91 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1985
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	599.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.11.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



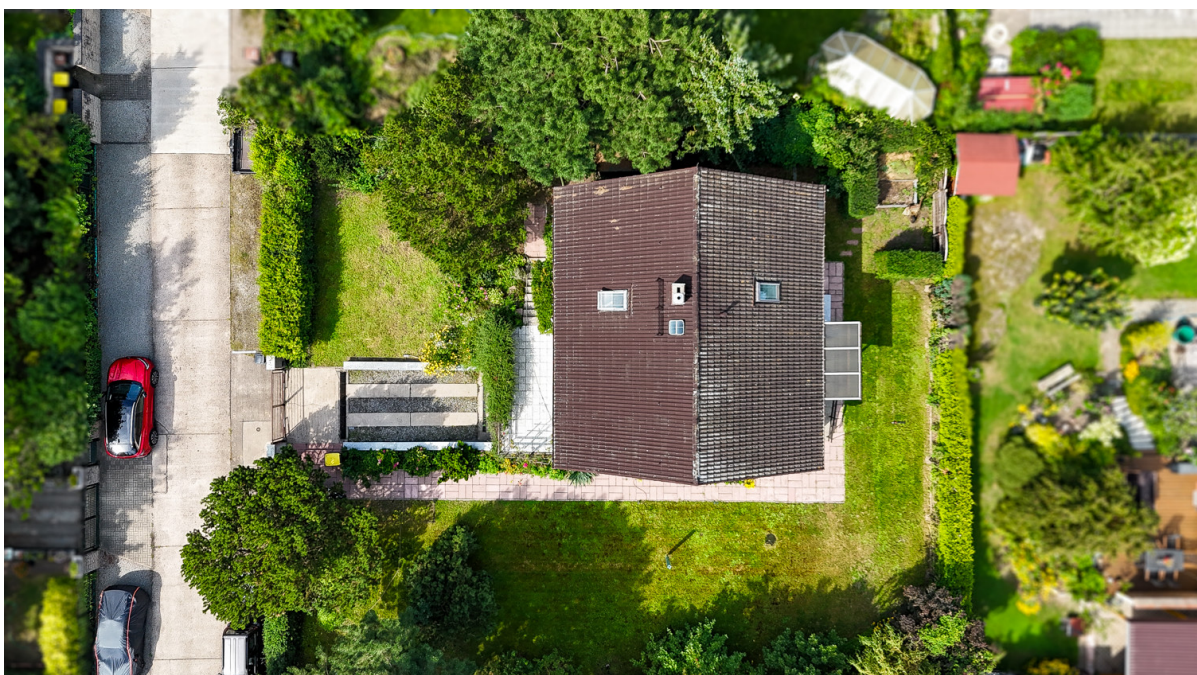
Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## O imóvel



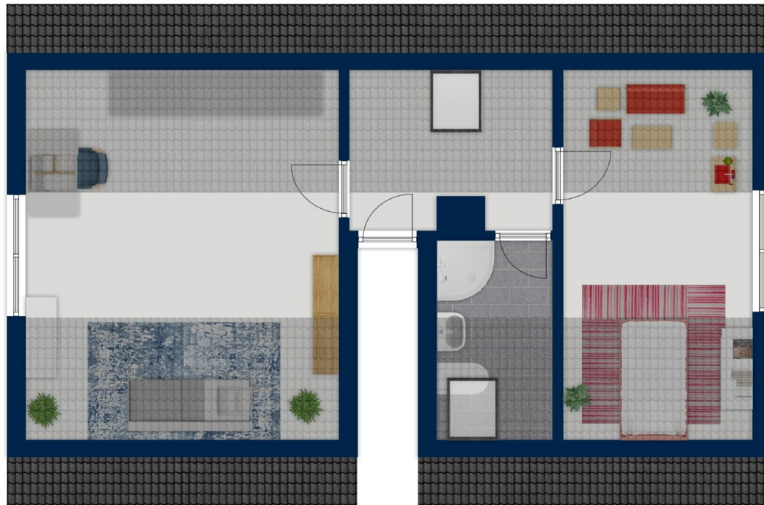


Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## 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: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Raum für Ihre Wohnräume. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Detalhes do equipamento

- 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.

Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Tudo sobre a localização

**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 erreichen. Das Köpenicker Wassergebiet und das walddreiche 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.



Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24306021 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Pessoa de contacto

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

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 Berlin - Marzahn-Hellersdorf

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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