

Berlin Kaulsdorf

# Einfamilienhaus mit Charme & Komfort, hochwertig, großzügig in gefragter Lage

????????? ??????????: 25306009



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

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 146,07 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ?????: 866 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25306009	????? ???????	750.000 EUR
????????????	ca. 146,07 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision
????????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ?????????????	1930		MwSt.) des
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???	?????????	beurkundeten
????????????	????????????	????????????	Kaufpreises
		?????????	???????
		?????????	?????????,
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	141.39 kWh/m²a
???????????????	15.04.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2022
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ?????????





???????? ?????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ?????????



???????? ??: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ????????





???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ?????????





???????? ?????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ????????





???????? ?????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ????????





???????? ?????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?? ?????????



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

???????? ??: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????



???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

??? ?????? ???????????

Schon beim ersten Schritt auf das Grundstück wird deutlich: Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 vereint historischen Charme mit moderner Lebensqualität. Auf ca. 866?m<sup>2</sup> Grundstücksfläche präsentiert sich die Immobilie dank einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2002/2003 sowie fortlaufender Modernisierungen bis 2024 in exzellentem Zustand, bereit für ein neues Kapitel. Bereits die Außenansicht überzeugt mit einer gepflegten Zaunanlage und einem elektrischen Tor, das stilvoll den Zugang zum Grundstück öffnet. Dahinter bietet ein großzügiger Doppelcarport komfortablen Platz für Ihre Fahrzeuge. Der liebevoll angelegte Koi-Teich im Vorgarten sorgt mit seinem sanften Plätschern für eine beruhigende Atmosphäre und unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Immobilie. Hinter dem Haus finden Sie nicht nur einen geräumigen massiven Schuppen mit viel Stauraum für Werkzeuge und Hobbyausrüstung, sondern auch weitere Gartenfläche, ideal für eigene Ideen und grüne Visionen. Im Inneren empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der fließend in das Erdgeschoss übergeht. Hier erwarten Sie eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und viel natürliches Licht. Das Zentrum des Familienlebens bildet die 2023 neu installierte, hochwertige Einbauküche mit direktem Zugang zur Terrasse, perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden. Gleich daneben öffnet sich das großzügige Wohn-Esszimmer mit einem Zugang auf die Terrasse. Ein echter Wohlfühlbereich mit Blick ins Grüne und dank der integrierten Klimaanlage auch an heißen Tagen angenehm kühl. Das moderne Badezimmer im Erdgeschoss überzeugt mit stilvollem Design und hochwertiger Ausstattung. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Außenrolläden an allen Fenstern dieser Etage. Über eine stilvolle Edelstahltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit großzügigen, hellen Zimmern überzeugt. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice, hier haben Sie vielfältige Möglichkeiten, sich individuell einzurichten. Zwei der Räume haben eine Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Außerdem befindet sich in der oberen Etage das großzügige Masterbad. Der Blick aus der oberen Etage in den gepflegten Garten, verleiht den Räumen eine entspannte, private Atmosphäre. Das Haus ist voll unterkellert und bietet weit mehr als Stauraum: Zwei der Kellerräume wurden wohnlich ausgebaut und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ob als Gästezimmer, Hobbybereich oder Rückzugsort, auch im Untergeschoss lässt sich das Leben genießen. Die moderne Gasheizung wurde 2022 installiert und sorgt zuverlässig für wohlige Wärme. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2024 – ein wichtiger Schritt in Richtung Energieeffizienz und Unabhängigkeit

???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

????????????????? ??? ??????????

- Brennwertherme Gas Baujahr 2022
- Badezimmer Erdgeschoss Baujahr 2022
- Küchenboden 2023
- Küche Baujahr 2023 sehr hochwertig
- Sonnenschutz im Erdgeschoss
- Klimaanlage in drei Zimmern, mit Splitgerät
- Terrasse 3x4 Meter
- Ankleidezimmer Obergeschoss
- Fußbodenheizung in zwei Kellerräumen
- Doppelcarport mit Photovoltaik
- Elektrisches Tor/ Zaunanlage
- Bewässerungsanlage
- Schuppen/Werkstatt in Massivbauweise
- Koi Teich mit Fischen
- elektrische Markise
- 2 weitere Zimmer zu Wohnzwecken im Keller

???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

??? ??? ??? ????????????

Lage: Die Immobilie befindet sich, attraktiv eingebettet, in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Berliner Ortsteil Kaulsdorf (Nord). Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet er die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. 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 Strausberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 10 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. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft. Freizeit / Sport / Natur: Kaulsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen liegen nur 15 Fahrrad-, das Köpenicker Wassergebiet bzw. das walddreiche Brandenburger Umland 15 Autominuten entfernt. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen. Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erholsame Radtouren sind ebenso möglich, wie Besuche im Kino oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert. Wirtschaft: Größte Arbeitgeber im näheren Umfeld sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbehof mit aktuell 190 Unternehmen.

???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 141.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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

???????? ??????????: 25306009 - 12621 Berlin Kaulsdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Jaschinski



Hönower Straße 66 ????????? - 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)