

Berlin Kaulsdorf

# Geräumiges, nachhaltiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Objektnummer: 24306013



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

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.392 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24306013
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000

Kaufpreis	545.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	51.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.01.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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

Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Grundrisse

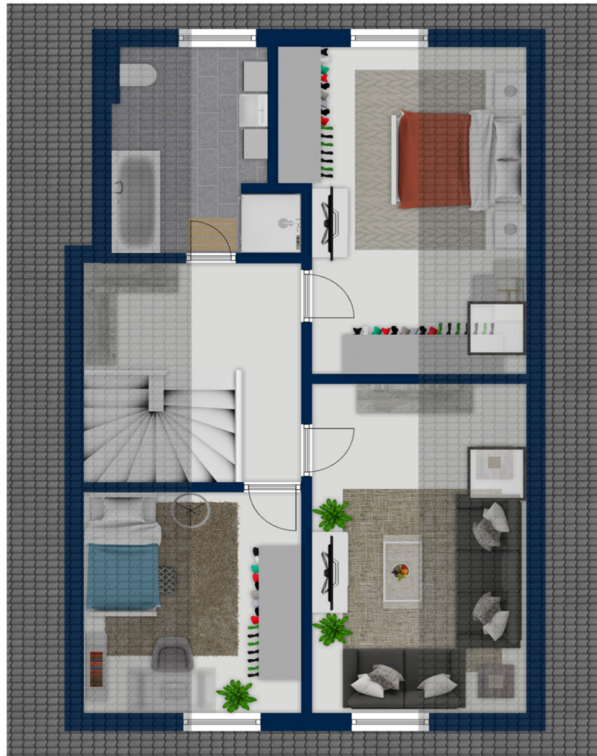


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus in Kaulsdorf Nord, das im Jahr 2000 erbaut wurde und über 4 Zimmer sowie eine Wohnfläche von ca. 118m<sup>2</sup> verfügt. Beim Betreten des Hauses durch den verglasten Eingangsbereich gelangt man in die Diele, von der aus alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses erreichbar sind. Das geräumige Wohnzimmer beeindruckt mit einer großzügigen Fensterfront, die den Raum mit ausreichend Tageslicht durchflutet. Ein direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Küche ist mit einer zeitgemäßen Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Erlebnisse. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch den großzügigen Hauswirtschaftsraum, der auch reichlich Stauraum bietet. Über die moderne Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo der private Bereich des Hauses liegt. Dort erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Wanne für erholsame Momente. Das Grundstück umfasst etwa 1.392 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Bebauung gemäß §34 BauGB. Eine Teilung des Grundstücks ist ebenfalls denkbar. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Gartenhaus, dessen Renovierung oder Abriss den neuen Eigentümern überlassen ist, um ihren individuellen Vorstellungen gerecht zu werden.

Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Ausstattung und Details

- ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.392 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche
- Schlafzimmer mit Laminatböden
- Grundstück ist teilbar und noch bebaubar
- Gartenhaus



Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Alles zum Standort

**Geografie:** Das Grundstück liegt beschaulich eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Mahlsdorf. Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Kaulsdorf und Biesdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell hat Mahlsdorf ca. 30.000 Einwohner.

**Lage / Verkehr:** Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist zu Fuß in 10 Minuten oder mit dem Bus erreichbar. Im 10-minütigen Abstand 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. 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:** Mahlsdorf 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 Mahlsdorf 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 Mahlsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

Objektnummer: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 51.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24306013 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)