

Berlin / Kaulsdorf-Süd

# Familienfreundliches Wohnen in ruhiger Umgebung mit niedrigen Energiekosten

Objektnummer: 24306008-A



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 504 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

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

Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	24306008-A
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	28.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.06.2029	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2000



Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

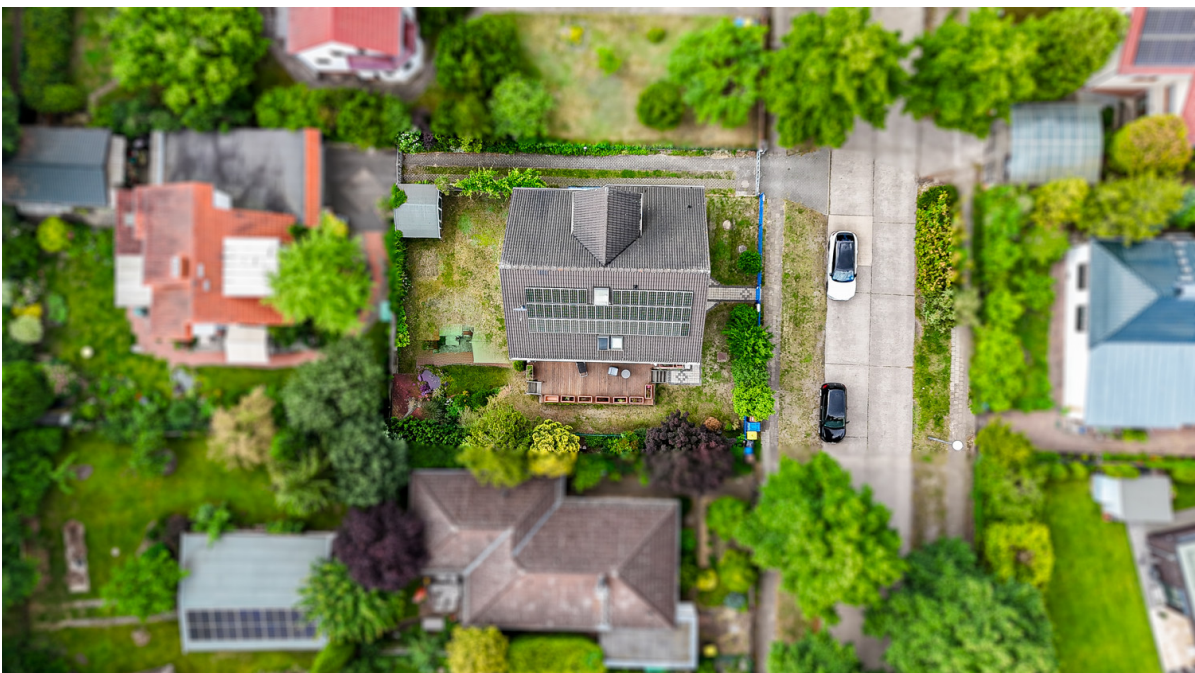
## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Grundrisse









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: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige A+ Einfamilienhaus mit einer praktischen Einliegerwohnung befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 504 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet die perfekte Symbiose aus städtischem Komfort und naturnahen Familiensitz, denn unmittelbar in der Umgebung erstreckt sich ein malerischer Wald. Erbaut im Jahr 2000 begleitet und qualitätszertifiziert vom TÜV Rheinland/ Berlin, besticht dieses Haus durch die Verwendung hochwertigster Materialien. Eine Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung sowie dreifachverglaste Fenster zeugen von einem durchdachten und modernen Konzept, das auf Nachhaltigkeit und Komfort setzt. Das Haus wurde so ausgerichtet, dass die Fenster und der Lichteinfall optimal, effektiv und energetisch zur Sonne positioniert sind. Die Hauptwohnung erstreckt sich über 200 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen + Dachgeschoss mit einer äußerst durchdachten Raumaufteilung. Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung im Souterrain mit 50 m<sup>2</sup>, die auch als stille Gewerbeeinheit genutzt werden kann. Die großzügige Diele sorgt für einen angenehmen Empfang und verbindet gleichzeitig alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses miteinander. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet ein atemberaubendes, 44 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, das nahtlos mit dem Essbereich verbunden ist. Hier entfaltet sich das Familienleben in seiner ganzen Pracht. Die große Fensterfront an der Süd- und Westseite mit Schiebe-Kipp-Türen erhellen den Wohnbereich und bieten einen Ausblick in den Garten. Vom Wohnzimmer und der Küche aus gelangen Sie auf die sonnige 30 m<sup>2</sup> große Südterrasse, auf der Sie die warmen Sommerstunden mit Ihren Liebsten in vollen Zügen genießen können. Die Terrasse wurde mit einer hochwertigen sibirischen Lerche verkleidet. Die Küche bietet mit 16 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für kulinarische Genüsse. Dank der großzügigen Einbauküche haben Sie hier genug Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Ein vielseitig nutzbares Zimmer mit 10 m<sup>2</sup> rundet das Erdgeschoss ab. Eine edle Holzterrasse führt Sie ins erste Obergeschoss, wo Sie maximale Ruhe und Privatsphäre für sich und Ihre Familie genießen können. Hier finden Sie drei Schlafzimmer sowie ein eigenen Saunaraum. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und zwei Dachfenstern ausgestattet, die dem Raum eine natürliche Helligkeit und maximalen Komfort verleihen. Ein weiteres Highlight in diesem Haus sind die schallgeschützten Rohre und die Schallschutzdecken. Dank der besonderen Holzbauweise herrscht ein hervorragendes Raumklima im Haus. Die natürliche Atmungsaktivität des Holzes steuert und reguliert die Luftfeuchtigkeit, indem es diese aufnimmt und bei Bedarf wieder abgibt, folglich wird die Luftqualität verbessert. Auch das Be- und Entlüften der zweiten Wärmepumpe sorgt für ein konstant angenehmes und gesundes Innenraumklima. Außerdem besitzt das Haus eine Staubsaugeranlage auf allen Etagen, die "Allergiker glücklich macht". Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer mit einer Fläche

von jeweils 14 m<sup>2</sup>, die sich ideal als Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer eignen. Ein weiteres Badezimmer mit einer Badewanne vervollständigt diese Etage. Das Souterrain ist über eine geflieste Treppe erreichbar und verfügt über einen Kellerraum sowie einen Hauswirtschaftsraum, der die gesamte Technik des Hauses beherbergt. Die Einliegerwohnung, die entweder als Wohnung oder als stilles Gewerbe genutzt werden kann, verfügt über zwei Räume und ein modernes Badezimmer mit Dusche. Die Einliegerwohnung ist aufgrund der großen Fenster sehr hell. Der Zugang zur Wohnung erfolgt von außen, sodass die Bewohner dieser Einheit das Hauptgebäude nicht durchqueren müssen. Es besteht die Möglichkeit die Einliegerwohnung mit dem Haupthaus zu verbinden, dafür müsste lediglich nur der Handknopf an den Türen gewechselt werden. Hier sind Ihnen bei der Nutzung keine Grenzen gesetzt.

Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Ausstattung und Details

- 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 504 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Pkw Stellplatz mit Wallbox
- Erdwärmepumpe plus eine Luft / Wasser Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- 7 Zimmer im Einfamilienhaus
- 2 Zimmer in der Einliegerwohnung
- 1 Saunaraum

### Einfamilienhaus:

- Fliesenboden im gesamten Erdgeschoss
- Vollholztreppe zum ersten und zweiten Obergeschoss
- Dreifachverglasung
- hochwertige doppelflügelige Türen zum Wohnzimmer
- 2,10m hohe Türen
- 3 Badezimmer
- Terrasse aus sibirischer Lerche
- Staubsauganlage
- besonderer Schallschutz
- 2ter Haupteingang zur Küche

### Einliegerwohnung:

- PVC Fußböden
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- Abstellraum
- separater Außeneingang

**Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd**

## Alles zum Standort

Geografie: Das Anwesen liegt malerisch eingebettet in einer organisch gewachsenen Wohngegend im Bezirk Berlin-Kaulsdorf Süd. Nur 1 Minute fußläufig ist ein Wald und der Eichwaldgraben entfernt, die zur maximalen Erholung und Ruhe dienen. Die Kaulsdorfer Seen sind fußläufig in 22 Minuten mit dem Fahrrad in 5 Minuten oder mit dem Auto innerhalb von 5 Minuten erreichbar. Hier haben Sie im Sommer die Möglichkeit sich zu erfrischen oder einen naturgebunden Spaziergang zu machen. Der begehrte Bezirk Biesdorf ist über die Lindenstraße in unter 1 Minute mit dem Auto entfernt. Lage/Verkehr: Die S-Bahnstation im Tarifbereich AB ist 7 Minuten mit dem Auto entfernt. Von hier aus verkehren Züge in Richtung Stadtzentrum und Erkner. Mit dem Auto erreicht man das Berliner Zentrum in 30 Minuten und die A10, die Anbindungen in alle Richtungen ermöglicht, in 15 Minuten. Über die Kaulsdorfer Straße haben Sie ebenfalls eine schnelle Anbindung Richtung Köpenick oder zur B1. Sie sind mit dem Auto ideal infrastrukturell angebunden. Infrastruktur: In der Umgebung gibt es eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die sowohl zu Fuß als auch mit dem Bus gut erreichbar sind. Dazu zählen Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien. Öffentliche und private Kindergärten wie der Best-Sabel-Kindergarten/Grundschule, die Ulmen-Grundschule, das neu entstehende Gymnasium in der Erich-Kästner-Str. in Kaulsdorf, sowie eine breite Auswahl an Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten. Gut erreichbar gibt es diverse weiterführende Schulen und grundständige Gymnasien, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten. Das renommierte Otto-Nagel-Gymnasium in Biesdorf ist mit der direkten Busverbindung oder mit dem Auto schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte wie Lidl, Edeka und Aldi sind in nur vier Minuten mit dem Auto erreichbar, was den Einkauf von Lebensmitteln und anderen täglichen Notwendigkeiten sehr bequem macht. Freizeit/Sport/Natur: Kaulsdorf ist von viel Grün umgeben. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhlewanderweg sind nur 5 Minuten mit dem Auto oder mit dem Fahrrad entfernt. Das Wassergebiet Köpenick und die waldreiche Umgebung Brandenburgs sind nur 15 Autominuten entfernt. Größere Einkaufszentren wie das Forum Köpenick sind schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar. Es gibt eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür, von entspannten Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, kulturellen Veranstaltungen oder Klettern im größten Indoorkletterpark Europas. Das Schloss Biesdorf bietet besonders im Sommer viele Events und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Besuch ein. Wirtschaft: Die größten Arbeitgeber in der näheren Umgebung sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit derzeit 190 Unternehmen.



Objektnummer: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 28.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 24306008-A - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## 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)