

Berlin Kaulsdorf

Stilvolle Doppelhaushälfte – Nachhaltig, modern & ruhig gelegen

Objektnummer: 25306005



www.von-poll.com

MIETPREIS: 2.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 341 m²

Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

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

Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25306005	Mietpreis	2.250 EUR
Wohnfläche	ca. 141 m ²	Nebenkosten	200 EUR
Zimmer	4	Haustyp	Doppelhaushälfte
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2025	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	19.07.2033	Endenergiebedarf	9.00 kWh/m ² a
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Die Immobilie

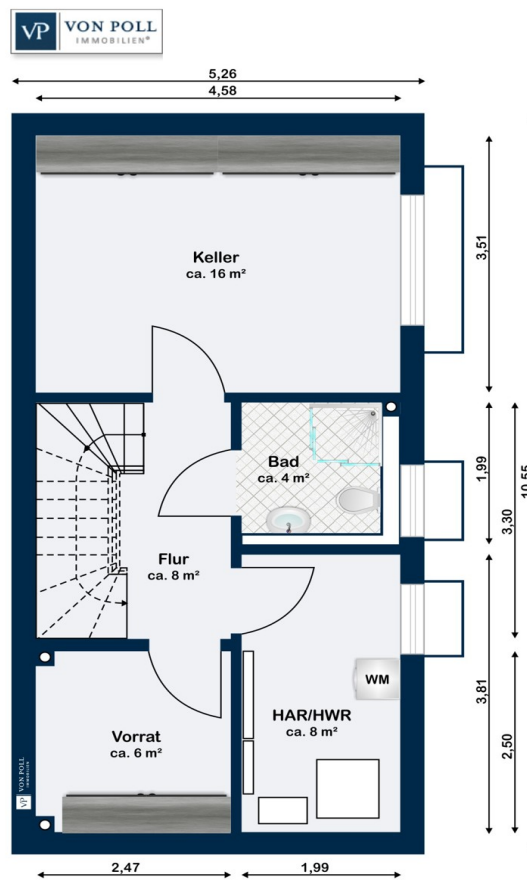


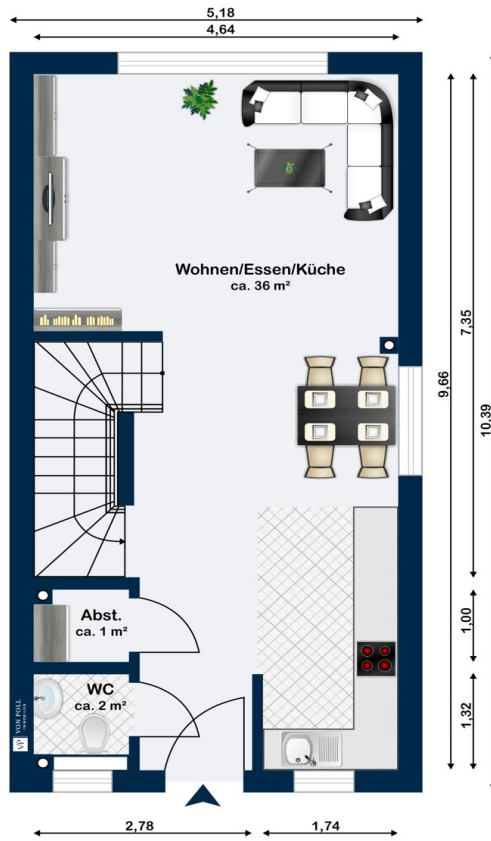

Verkauf | Finanzierung | Bewertung
- Wir machen alles für Sie möglich
VON POLL Immobilien Marzahn-Hellersdorf
030/89 62 90 90 | marzahn-hellersdorf@von-poll.com
Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin

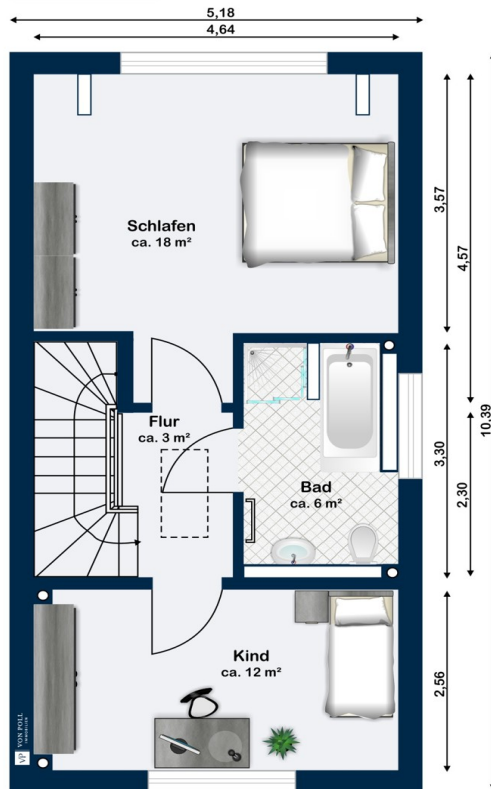


Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

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: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Ein erster Eindruck

Diese erst kürzlich fertiggestellte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2025 bietet eine Wohnfläche von ca. 141 m² und steht auf einem Grundstück von ca. 341 m². Die moderne Immobilie, die im Erstbezug angeboten wird, vereint zeitgemäße Architektur mit energieeffizienter Bauweise. Der Bau ist bereits abgeschlossen und präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und ermöglicht eine Nutzung, die sowohl den Ansprüchen von Familien als auch von Paaren gerecht wird. Die großzügige Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. In den Wohnräumen wurde edles Eichenparkett verlegt, welches durch die Fußbodenheizung angenehm temperiert wird. Eine umweltfreundliche Wärmepumpe sorgt für die Beheizung des Hauses. Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage mit einem 5KW Speicher installiert, die einen Beitrag zur Energieeffizienz leistet und in die KfW 40 Kategorie fällt. Diese nachhaltigen Technologien sorgen für niedrige Betriebskosten und machen das Haus zukunftssicher. Die Fenster sind mit einer Dreifachverglasung versehen und bieten optimalen Schallschutz und Energieeffizienz. Außenrollos sorgen für zusätzlichen Komfort und Schutz. Ein Gäste-WC mit Fenster samt Abstellraum steht ebenfalls zur Verfügung, was die Alltagstauglichkeit der Immobilie weiter unterstreicht. Von der 20 m² großen Terrasse aus eröffnet sich ein herrlicher Blick auf den attraktiven Garten, der das Gebäude auf einer Fläche von ca. 341 m² umgibt und zum Entspannen sowie Genießen im Freien einlädt. Er bietet viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche und Freizeitaktivitäten. Zudem ist ein PKW-Stellplatz vorhanden, der komfortables Parken direkt am Haus ermöglicht. Die Doppelhaushälfte überzeugt mit gehobener Ausstattungsqualität und zeitgemäßer Technik. Sie bietet eine hervorragende Basis für modernes Wohnen und ist ein idealer Ort für alle, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen. Die Immobilie ist bezugsfertig und wartet darauf, nach den Wünschen ihrer neuen Mieter gestaltet zu werden. Die Beschreibung dieser Immobilie soll potenziellen Mietern alle relevanten Informationen bieten, die sie für Ihre Entscheidung benötigen. Bei Interesse laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für eine Terminvereinbarung zu kontaktieren.

Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Ausstattung und Details

141 m² Neubau / Erstbezug

341 m² Garten

Haustüranlage mit Dreibolzenverriegelung, Sicherheitsschließbleche und Beschläge

Dreifachverglasung

Fenster im EG und OG verfügen über eine durchwurfhemmenden P4A Verglasung (extra Folierung)

Fenster verfügen über Pilzkopfverriegelungen

Jalousien sind aus hochwertigem Aluminium

Wärmepumpe

Photovoltaik / KFW 40

Fussbodenheizung

Eichenparkett Wohnräume

Wohnküche / Einbauküche

Abstellraum

Gäste WC mit Fenster

Photovoltaik mit 5KW Speicher

Fussbodenheizung

PKW Stellplatz

Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Alles zum Standort

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. Erholbare 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.

Objektnummer: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 9.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. 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

Objektnummer: 25306005 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com