

Berlin Kaulsdorf

# Stilvolle Doppelhaushälfte – Nachhaltig, modern & ruhig gelegen

CODE DU BIEN: 25306005



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

PRIX DE LOYER: 2.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 341 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306005
Surface habitable	ca. 141 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	2.250 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2033	Consommation d'énergie	9.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## La propriété

 VON POLL  
IMMOBILIEN



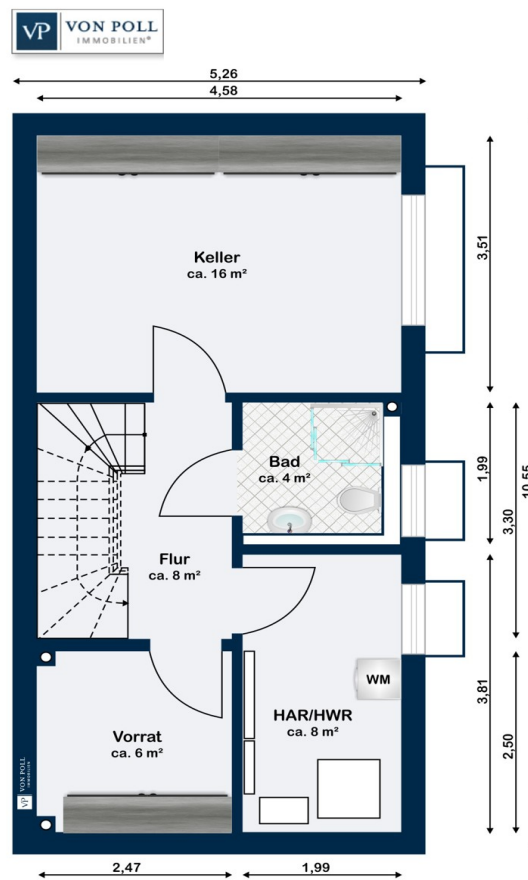
Verkauf | Finanzierung | Bewertung  
- Wir machen alles für Sie möglich  
VON POLL Immobilien Marzahn-Hellersdorf  
030/89 62 90 90 | marzahn-hellersdorf@von-poll.com  
Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin

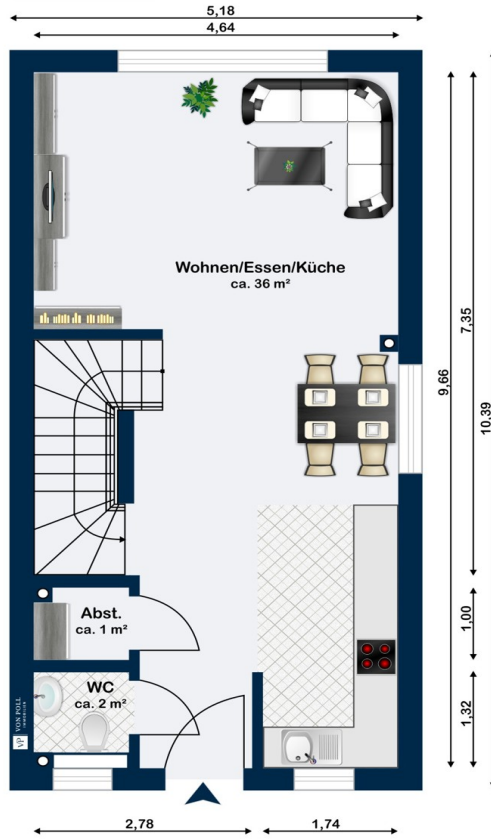


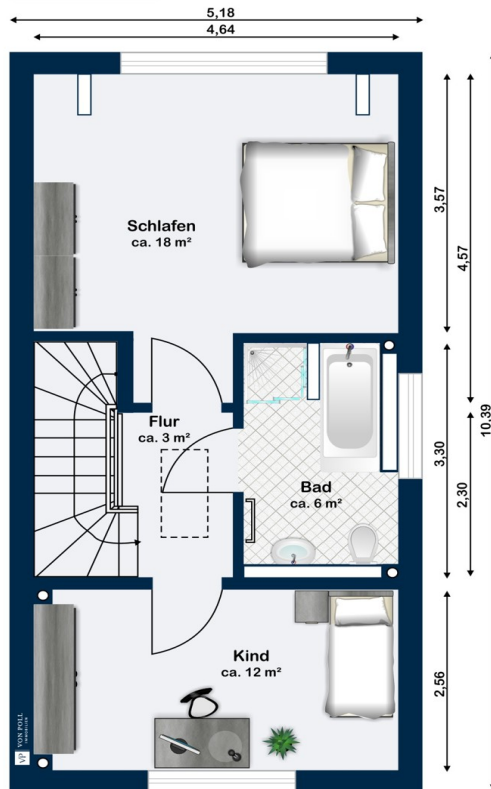


CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf**

## Une première impression

Diese erst kürzlich fertiggestellte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2025 bietet eine Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von ca. 341 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> großen Terrasse aus eröffnet sich ein herrlicher Blick auf den attraktiven Garten, der das Gebäude auf einer Fläche von ca. 341 m<sup>2</sup> 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.



CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Détails des commodités

141 m<sup>2</sup> Neubau / Erstbezug

341 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 9.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

CODE DU BIEN: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)