

Berlin Kaulsdorf

Stilvolle Doppelhaushälfte – Nachhaltig, modern & ruhig gelegen

CODICE OGGETTO: 25306005



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 2.250 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m²

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25306005	Prezzo d'affitto	2.250 EUR
Superficie netta	ca. 141 m ²	Costi aggiuntivi	200 EUR
Vani	4	Casa	Porzioni di bifamiliari
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2025	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.07.2033	Consumo energetico	9.00 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

La proprietà

 VON POLL
IMMOBILIEN



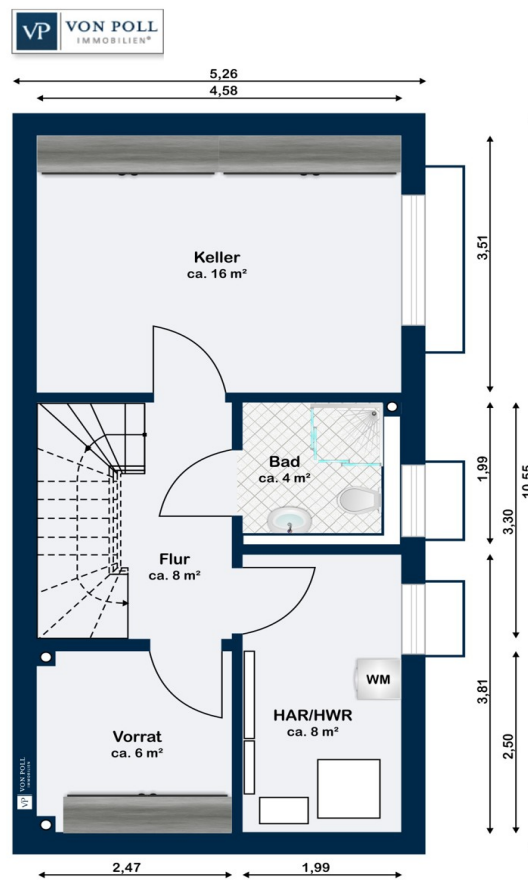
Verkauf | Finanzierung | Bewertung
- Wir machen alles für Sie möglich
VON POLL Immobilien Marzahn-Hellersdorf

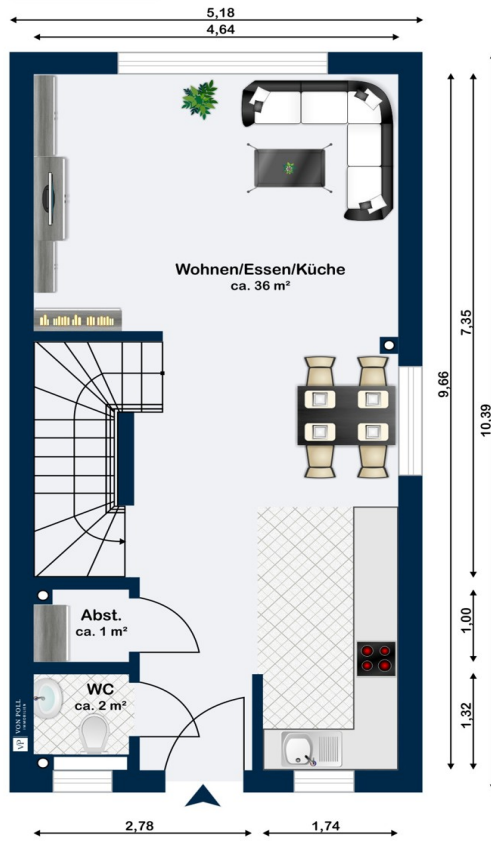
030/89 62 90 90 | marzahn-hellersdorf@von-poll.com
Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin

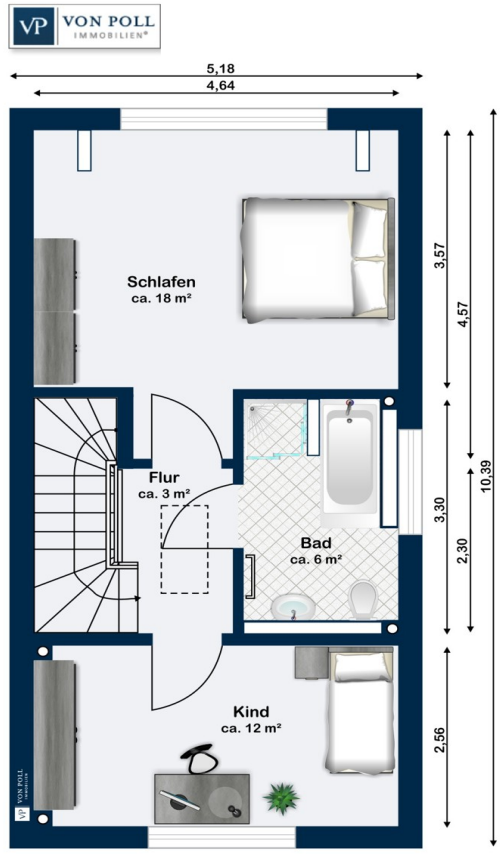


CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Ulteriori informazioni

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

CODICE OGGETTO: 25306005 - 12621 Berlin Kaulsdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66 Berlino - Marzahn-Hellersdorf
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com