

Berlin / Kaulsdorf-Süd

Familienfreundliches Wohnen in ruhiger Umgebung mit niedrigen Energiekosten

Objektnummer: 24306008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 504 m²

Objektnummer: 24306008 - 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 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	24306008
Wohnfläche	ca. 250 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
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
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	28.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.06.2029	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



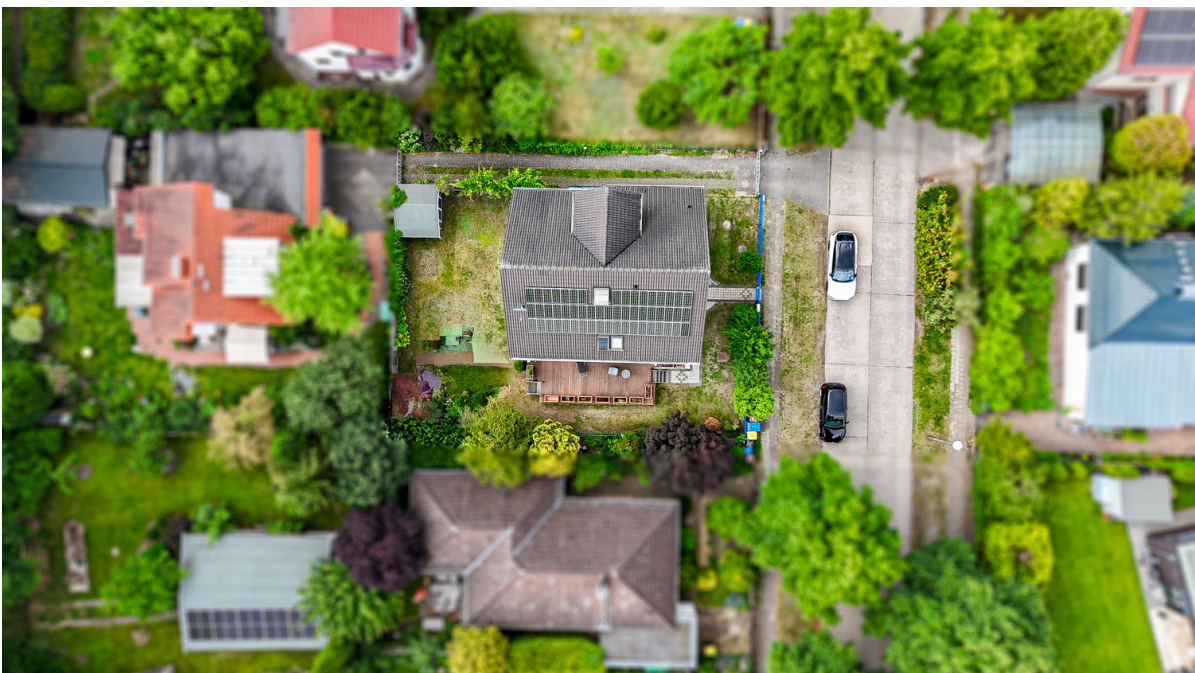
Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Grundrisse



VON POLL
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.









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 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Ein erster Eindruck

-In Berlin-Kaulsdorf Süd, eingebettet in eine ruhige Oase mit einer Verbindung zur Hauptstraße Kaulsdorfer Straße, erwartet Sie ein architektonisches Juwel: ein A+ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem 504 m² Grundstück. Diese Immobilie bietet die perfekte Symbiose aus städtischem Komfort und naturnahen Familiensitz, denn unmittelbar in der Umgebung erstreckt sich ein malerischer Wald. Erstellt im Jahr 2000 von einem renommierten schwedischen Hausbauer, 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 gleichermaßen setzt. Das Haus wurde ausgerichtet, dass die Fenster und der Lichteinfall optimal, effektiv und energetisch zur Sonne positioniert sind. Die Hauptwohnung erstreckt sich über 200 m² auf zwei Etagen + Dachgeschoss mit einer äußerst durchdachten Raumaufteilung. Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung im Souterrain mit 50 m², die auch als stille Gewerbeeinheit genutzt werden kann. Die großzügige 10 m² Diele sorgt für einen angenehmen Empfang und verbindet gleichzeitig alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses miteinander. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet ein atemberaubendes, 44 m² 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 m² 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 m² ausreichend Platz für kulinarische Genüsse. Dank der großzügigen Einbauküche haben Sie hier genug Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Ein Arbeitszimmer mit 10 m² rundet das Erdgeschoss ab. Eine edle Holzterasse 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 separaten 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. Das hervorragende Raumklima dieses Hauses entsteht durch die besondere Holzbauweise. Das Holz reguliert die Feuchtigkeit, indem es diese aufnimmt und bei Bedarf wieder abgibt, wie auch das Be und Entlüften der zweiten Wärmepumpe, was zu einem konstant angenehmen und gesunden Innenraumklima führt. Zudem sorgt die natürliche Atmungsaktivität des Holzes für eine optimale Luftzirkulation und trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere

Schlafzimmer mit einer Fläche von jeweils 14 m², 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 und gemütlich. Der Zugang zur Wohnung erfolgt von außen, sodass die Bewohner dieser Einheit das Hauptgebäude nicht durchqueren müssen. Es besteht aber auch die Möglichkeit die Einliegerwohnung mit dem Haupthaus zu verbinden, dafür müsste lediglich nur der Handknauf an den Türen gewechselt werden. Hier sind Ihnen bei der Nutzung keine Grenzen gesetzt. Zusammenfassend präsentiert sich hier ein äußerst effizientes und hochwertiges Einfamilienhaus, das nur darauf wartet, von der richtigen Familie bezogen zu werden.

Objektnummer: 24306008 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Ausstattung und Details

- 250 m² Wohnfläche
 - 504 m² Grundstücksfläche
 - Pkw Stellplatz mit Wallbox
 - 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 - 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 22 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. 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 sowie eine breite Auswahl an Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten. Gut erreichbar gibt es diverse weiterführende Schulen und grundständige Gymnasien, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten. 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 walddreiche 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 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2029. Endenergiebedarf beträgt 28.70 kWh/(m²*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 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com