

Berlin / Kaulsdorf

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Kaulsdorf – Perfekt für Investoren und Selbstnutzer

**CODICE OGGETTO: 24306019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 521 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24306019 - 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: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24306019	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1930	Superficie lorda	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

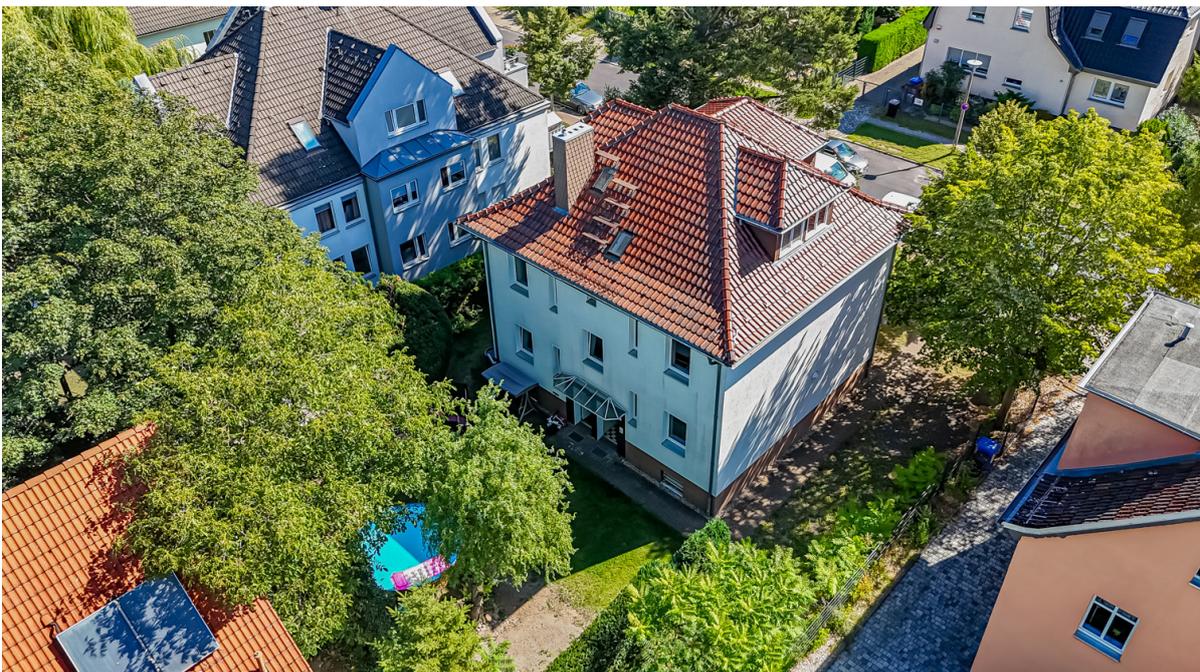
CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	217.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.06.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

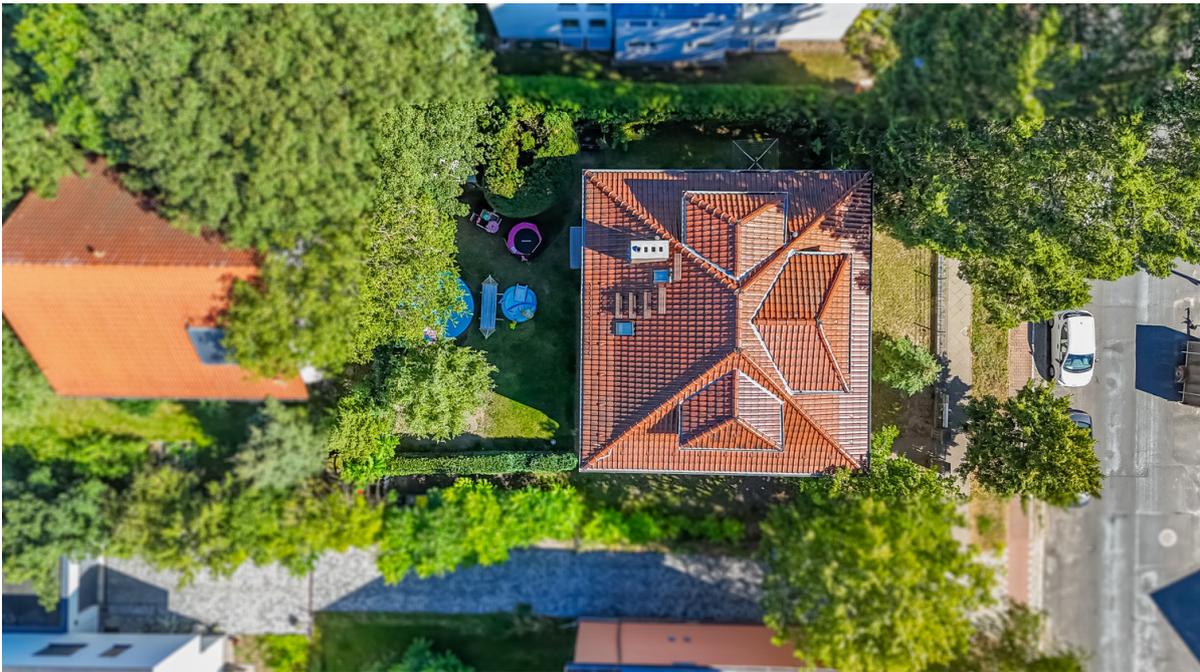
CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## La proprietà



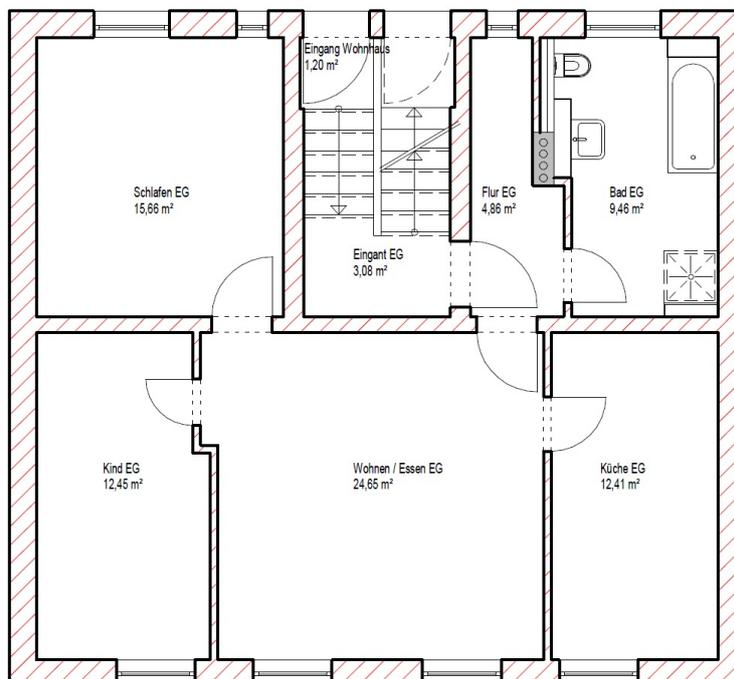
CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

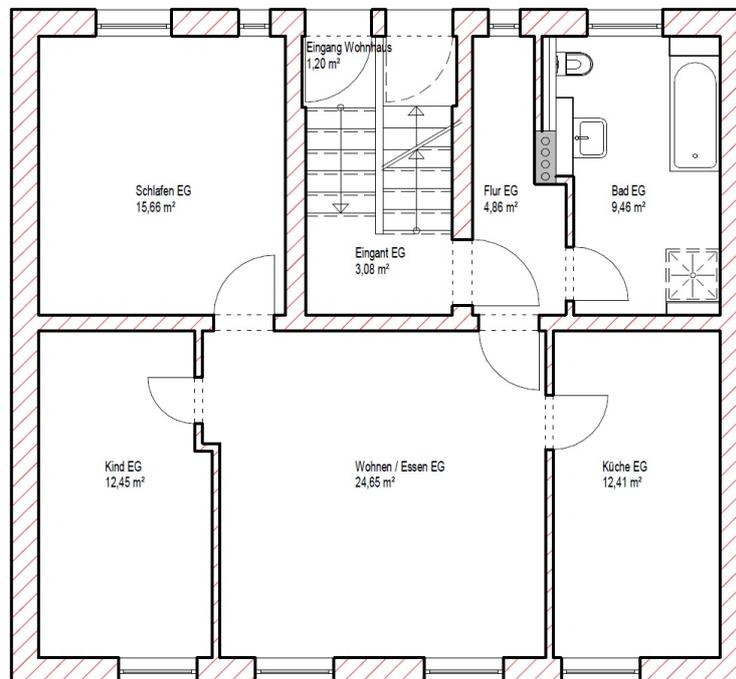
## La proprietà

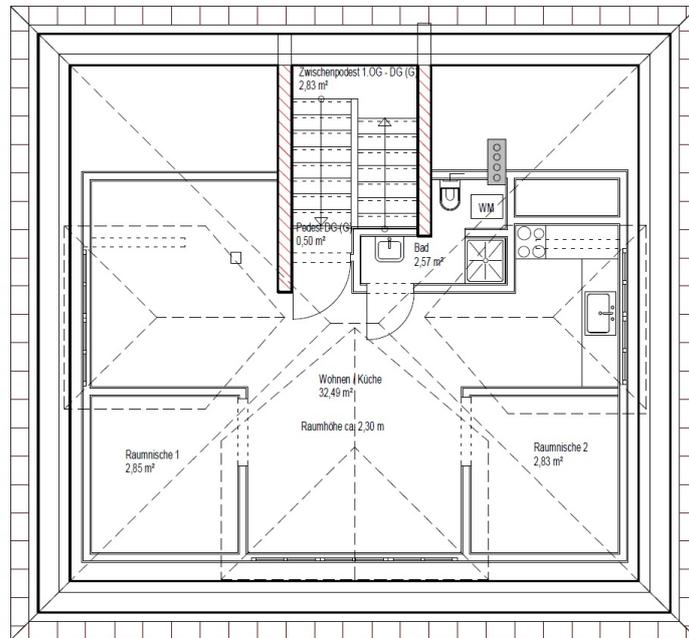


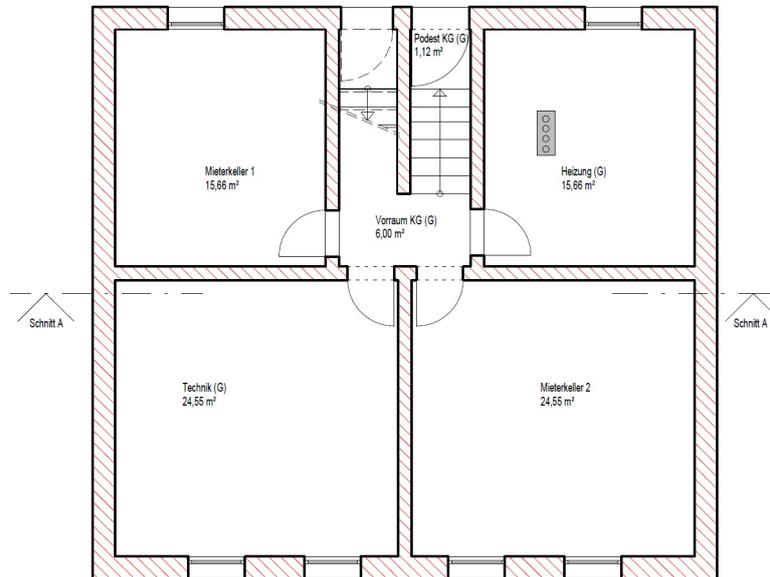
CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

# 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: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf**

## Una prima impressione

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus in einer der begehrtesten Straßen von Kaulsdorf bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine hervorragende Kapitalanlage mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Ob zur Eigennutzung oder als renditestarkes Investment – dieses Anwesen hält vielfältige Möglichkeiten für Sie bereit.

Das Haus befindet sich in einer hervorragenden Lage in Kaulsdorf, einem der beliebtesten Stadtteile Berlins. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Die S-Bahn-Station ist nur 9 Minuten zu Fuß entfernt, während die nächste Bushaltestelle in lediglich 3 Minuten zu erreichen ist. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Die renommierte Best-Sabel-Grundschule ist nur 10 Minuten Fußweg entfernt und sorgt für kurze Wege im Alltag. Supermärkte sind ebenfalls fußläufig oder mit dem Auto schnell erreichbar. Trotz der ruhigen und grünen Umgebung sind Sie optimal an das Stadtleben angebunden.

Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über drei Wohneinheiten und bietet sowohl Mietern als auch Eigentümern hohen Wohnkomfort.

Erdgeschoss:

Wohnung 1: Eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 79,49 m<sup>2</sup>. Diese Einheit ist vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 7.728,00 €.

1. Obergeschoss:

Wohnung 2: Eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit 79,49 m<sup>2</sup>, die derzeit leer steht. Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit, diese Wohnung entweder selbst zu beziehen oder neu zu vermieten. Die Wohnung ist durchdacht geschnitten und überzeugt durch einen großzügigen Flur mit Fenster, ein großes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie einen separaten Waschmaschinenanschluss. Zwei gemütliche Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer und eine Küche komplettieren diese attraktive Einheit. Die Wohnung ist mit Laminatböden ausgestattet und verfügt in fast allen Räumen über manuelle Außenrollläden.

Der Grundriss der Wohnung 1 und 2 sind identisch.

Dachgeschoss:

Wohnung 3: Eine charmante 1-Zimmer-Wohnung mit 44,07 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Diese Wohnung ist ebenfalls vermietet und trägt zu den Mieteinnahmen bei. Die

jährlichen Erträge belaufen sich auf 3.450,00 €.

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist das Treppenhaus, das durch eine gelungene Kombination aus weißen und olivgrünen Farbtönen erstrahlt und eine angenehme Atmosphäre schafft. Der separate Eingang zum Kellergeschoss ermöglicht den Zugang zu den beiden Mieterkellern, einem großzügigen Elektroraum mit Potenzial zur weiteren Nutzung sowie einem Heizungsraum.

Das Grundstück erstreckt sich über 521 m<sup>2</sup> und bietet nicht nur ausreichend Platz für das Gebäude, sondern auch eine etwa 280 m<sup>2</sup> große Gartenfläche, die gemeinschaftlich von den Hausbewohnern genutzt wird. Diese Regelung wurde in Absprache mit den Mietern getroffen und sorgt für ein harmonisches Zusammenleben.

Die jährlichen Mieteinnahmen für die beiden vermieteten Einheiten belaufen sich auf insgesamt 11.178 €. Dies ermöglicht eine solide Rendite, während Ihnen gleichzeitig die Möglichkeit offensteht, die leerstehende Wohnung entweder selbst zu beziehen oder ebenfalls zu vermieten und so die Einnahmen zu maximieren.

Dieses Mehrfamilienhaus in Kaulsdorf ist eine seltene Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Mit seiner attraktiven Lage, der durchdachten Aufteilung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet es ein hervorragendes Potenzial für langfristigen Werterhalt und -zuwachs. Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in ein Objekt, das Ihnen viele Möglichkeiten eröffnet!

CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Dettagli dei servizi

### Außenbereich

- Geh- und Leitungsrecht für hinter liegende Grundstück
- ca. 521 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 280 m<sup>2</sup> nutzbare Gartenfläche

### Mehrfamilienhaus

- von Außen verputzt
- 3 Wohneinheiten
- zwei Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoss
- Kellergeschoss
- Dachziegel
- Fensterausrichtung in Ost und West

### Treppenhaus

- gepflegter Zustand
- Linoleumböden

### WE 1

- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- geräumige Küche (ohne EBK)
- manuelle Rollläden
- Laminatfußböden

### WE 2

- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- geräumige Küche (ohne EBK)
- manuelle Rollläden
- Laminatfußböden

**CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf**

## Tutto sulla posizione

### Geografie:

Das Anwesen liegt eingebettet in einer natürlichen Einfamilienhausgegend in Berlin-Kaulsdorf, welches zusammen mit Mahlsdorf und Biesdorf die größte Einfamilienhaussiedlung Deutschlands bildet. Kaulsdorf zählt derzeit etwa 19.000 Einwohner.

### Lage/Verkehr:

Die S-Bahn (Tarifgebiet AB) ist über eine kurze Busfahrt erreichbar. Von hier aus gelangt man schnell ins Stadtzentrum und Richtung Strausberg. Das Berliner Zentrum ist mit dem Auto in 30 Minuten und die A10 (mit Anbindungen in alle Richtungen) in 15 Minuten erreichbar.

### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar.

### Freizeit / Sport / Natur:

Kaulsdorf bietet viel Grün, mit Seen und dem Wuhlewanderweg in Geh- und Radnähe. Das Köpenicker Wassergebiet und das Brandenburger Umland sind 15 Autominuten entfernt. Shoppingcenter sind schnell per öffentlichen Verkehrsmitteln oder Auto zu erreichen. Es gibt eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Kulturveranstaltungen und den größten Indoorkletterpark Europas. Kulturelle Veranstaltungen finden besonders im Sommer im Schloss Biesdorf statt und das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist ebenfalls einen Besuch wert.

### Wirtschaft:

Die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit über 190 Unternehmen sind die größten Arbeitgeber in der Nähe.

**CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 217.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODICE OGGETTO: 24306019 - 12621 Berlin / Kaulsdorf

## Partner di contatto

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

Thomas Jaschinski

---

Hönowe Straße 66, 12623 Berlin  
Tel.: +49 30 89 62 90 90  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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