



Berlin / Kaulsdorf: Hobbygärtner aufgepasst - Kleines EFH mit großem Garten - UWE G. BACHMANN

Einfamilienhaus in 12621 Berlin / Kaulsdorf

Sie möchten sofort und online die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?



Daten im Überblick

Objektart:	Haus
Objektyp:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf
Wohnfläche:	96,00 m²
Kaufpreis:	330000,00 EUR
Baujahr:	1925
Provision:	7,14 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Energieausweistyp:	Endenergiebedarf
Energieausweis gültig bis:	2027-06-01
Endenergiebedarf:	281,60
Energieeffizienzklasse:	H



Objektbeschreibung:

Dieses Objekt wird über BACHMANN Immobilien im Alleinauftrag angeboten.

Das kleine Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 945 m² großem Eckgrundstück an zwei befestigten Straßen in begehrter Siedlungslage. Die Immobilie besticht durch seinen großen Garten und den Obstbäumen und stellt eine kleine Oase für jeden Hobbygärtner dar.

Das kleine Einfamilienhaus ist mit seinen drei Zimmern, verteilt auf ca. 96 m² Wohnfläche und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 24 m² ideal für zwei Personen geeignet. Das Haus wurde ca. 1925 errichtet und im Laufe der Zeit erweitert.

Dennoch sind einige Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten angebracht.

Erdgeschoss:

Über einen gepflasterten Weg, der Sie durch den grünen, liebevoll angelegten Garten führt, gelangen Sie zum überdachten Hauseingangsbereich. Hier betreten Sie zunächst die Veranda. Diese ist gefliest und beheizbar. Die Veranda gehört zu einem der Anbauten.

Von der Veranda aus gelangen Sie durch eine Tür mit Milchglaseinsatz in den Flur des Hauses. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses.

Rechter Hand befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das mit Auslegware versehen ist. Die großen Fenster lassen viel Licht in das Zimmer, können aber auch dank der Außenrollläden nach Ihren Vorstellungen abgedunkelt werden.

Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche sind zum Flur hin offen über einen Rundbogen mit Riemchen erreichbar.

Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Darüber hinaus stehen Ihnen hier eine Einbauküche mit Apothekerschrank, Kühl- und Gefrierschrank, Cerankochfeld und Backofen sowie eine Umlufthaube und ein Geschirrspüler zur Verfügung.

Vom Flur aus geradezu erreichen Sie das deckenhoch geflieste Duschbad, das mit einem WC, einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem Handtuchheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss auf Sie wartet. Darüber hinaus finden Sie hier einen Fußbodenablauf und einen Durchlauferhitzer für die Warmwasseraufbereitung sowie eine integrierte Deckenbeleuchtung vor.

Linksseitig des Flures befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das mit Laminat ausgestattet ist. Beide Zimmer verfügen über Fenster mit Außenrollläden.

Kellergeschoss:

Angrenzend an das Einfamilienhaus befindet sich ein Anbau, der zwei Abstellräume beherbergt, einen Durchgang zum hinteren Grundstücksteil gewährt und einen Zugang zum Keller ermöglicht.

Im Keller stehen Ihnen zwei geflieste Räume zur Verfügung. Während im vorderen, tagesbelichteten Raum die Ölzentralheizung zu finden ist, sind im zweiten Raum die vier Öltanks untergebracht, die ein Fassungsvermögen von ca. 2700 Liter aufweisen.

Außenbereich:

Für Ihren Pkw ist eine kleine Garage vorhanden, die beheizbar, tagesbelichtet und mit Strom ausgestattet ist. Ihre Fahrräder und Gartengeräte können Sie in dem Anbau unterbringen, der den Zugang zum Keller ermöglicht. Beide Abstellräume sind separat von außen zugänglich und miteinander verbunden.

Das Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten, der mit vielen Blumen, Obstbäumen und



Rasenflächen Ihre eigene Entspannungsoase darstellt. Neben verschiedenen Sorten von Apfelbäumen sind bereits Kirschbäume vorhanden. Doch jeder Hobbygärtner kann sich hier weiter kreativ ausleben und vom überdachten Freisitz aus den Anblick seiner Arbeit genießen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich im Berliner Stadtteil Kaulsdorf-Nord, der vor allem durch seine Nähe zum Wuhletal und durch die gute Infrastruktur sowie die vielseitigen Freizeitmöglichkeiten immer beliebter wird. So befinden sich nicht nur verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Dienstleistungsunternehmen, Ärzte und Apotheken in der Nähe, sondern auch eine Schwimmhalle, ein Bowlingcenter und eine Bibliothek.

Darüber hinaus überzeugt Kaulsdorf durch seine zahlreichen Grünflächen. Das Wuhletal und die nahegelegenen Gärten der Welt laden zu ausgedehnten Spaziergängen und die Kaulsdorfer Seen zu entspannten Nachmittagen ein.

Ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt befindet sich der U-Bahnhof Kienberg, wo Sie die U5 bis zum Alexanderplatz oder nach Hönow bringt. Nur ca. drei Minuten Fußweg benötigen Sie zur Bushaltestelle der Linie 399, die zum S Bahnhof Kaulsdorf fährt.

Auch mit dem PKW haben Sie von Kaulsdorf-Nord gute Anbindungen an das Stadtzentrum und das Berliner Umland. Den Alexanderplatz erreichen Sie über die B1 / B5 in ca. 35 Minuten und in ca. 10 Minuten die A10.

Hinweis: Sie möchten die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?

Einfach diesen Link in Ihren Browser kopieren: <http://bachmann-immobilien.de/onlineadressabfrage/?Y=QT518-2>

Ausstattung:

Die Wärmeversorgung gewährleistet eine Ölzentralheizung der Firma Vissmann. Die Warmwasseraufbereitung übernimmt ein Durchlauferhitzer.

Die Fußböden des Erdgeschosses sind teilweise gefliest, mit PVC oder Auslegware versehen.

Die Fenster verfügen zum Großteil über mechanische Außenrollläden aus Holz.

Sonstiges:

Ein Energiebedarfsausweis liegt vor, Energiebedarfskennwert: 281,6 kWh/(m²a), gültig bis 01.06.2027. Baujahr laut Energieausweis: 1925.

Erschließung:

Erschließung im Haus: Strom, Kanalisation, Stadtwasser, Telefon

Erschließung an der Straße: Erdgas

Hinweis: Verschaffen Sie sich einen umfassenden Eindruck von diesem Angebot durch das bereitgestellte Immobilienvideo und dem virtuellen 360°-Rundgang.

Videomakler.TV ermöglicht Ihnen die Onlinebesichtigung unter <http://bachmann-immobilien.de/immobilien/QT518-2>



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN von Bachmann Immobilien GmbH

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Maklerprovision

Die Maklerprovision ist bei Vertragsabschluss fällig.

§ 3 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 4 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 5 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 7 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 8 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.