

**DIREKT EINZIEHEN, ANBAUEN ODER AUFSTOCKEN - HIER GIBT'S WAS FÜR JEDERMAN!**



12621 Berlin, Deutschland

## Daten im Überblick

|                         |                        |                                   |                              |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>ImmoNr</b>           | EFH132                 | <b>Terrasse</b>                   | Ja                           |
| <b>Objektart</b>        | Haus                   | <b>Küche</b>                      | Einbauküche                  |
| <b>Objekttyp</b>        | Bungalow               | <b>Stellplätze</b>                | 2 Freiplätze                 |
| <b>Vermarktungsart</b>  | Kauf                   | <b>Zustand</b>                    | Gepflegt                     |
| <b>Nutzungsart</b>      | Wohnen                 | <b>Unterkellert</b>               | Teilweise                    |
| <b>Baujahr</b>          | 1950                   | <b>Energieausweis</b>             | Bedarfsausweis               |
| <b>Kaufpreis</b>        | 399.000,00 €           | <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 21.12.2030                   |
| <b>Außen-Provision</b>  | 3,57% inkl. 19% MwSt.  | <b>Energieausweis erstellt am</b> | 22.12.2020                   |
| <b>Wohnfläche</b>       | ca. 66 m <sup>2</sup>  | <b>Endenergiebedarf</b>           | 175,5 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| <b>Grundstücksgröße</b> | ca. 584 m <sup>2</sup> | <b>wesentlicher Energieträger</b> | Erdgas leicht                |
| <b>Etagenzahl</b>       | 1                      | <b>Heizungsart</b>                | Zentralheizung               |
| <b>Anzahl Zimmer</b>    | 2                      | <b>Bezugstermin</b>               | nach Vereinbarung            |

## Beschreibung

Unser hübscher Bungalow wurde ca. 1950 in massiver Bauweise errichtet. Ab ca. 2005 wurden bereits viele Sanierungen vorgenommen. So wurde das Flachdach zum Beispiel nachträglich mit ca. 18cm dicker Dämmung versehen.

Die dreifachverglaste Kunststofffenster wurden ca. 2013 verbaut. Sie verfügen über manuelle Rollläden. Die großen Fenster in der Küche und im Wohnzimmer sind sogar mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Beheizt wird das Objekt über eine Gasheizung, welche 2005 erneuert wurde. Ca. 2013 wurden ebenfalls neue Wasserleitungen verbaut.

Unser Bungalow ist teilunterkellert und bietet Ihnen somit weiteren Stauraum.

Das Objekt ist an das Trinkwasser- und Abwassernetz sowie die Stromversorgung angeschlossen. Die Fernsehversorgung erfolgt derzeit mittels einer Sat-Anlage.

Neben dem Haus finden Sie eine gepflasterte Fläche, auf welcher bis zu zwei Autos ausreichend Platz finden.

Der Garten ist aktuell pflegeleicht angelegt. Sie finden direkt am Haus eine schöne kleine Terrasse mit einem kleinen Teich. Hier können Sie sich noch eine richtige Garten-Oase schaffen und Ihrer Kreativität freien Lauf lassen!

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über einen teilgepflasterten Weg, der ebenfalls zu Ihrem Grundstück gehört. Ein Tor ist nicht vorhanden, kann aber selbstverständlich nachgerüstet werden.

Insgesamt befindet sich das Wohngebäude in einem sehr gepflegten und guten Zustand, sodass Sie direkt einziehen können.

## Lage

Der Ortsteil Kaulsdorf ist ein Teil des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und bildet gemeinsam mit den Ortsteilen Mahlsdorf und Biesdorf das größte zusammenhängende Ein- und Zweifamilienhausgebiet Deutschlands.

Fünf Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt liegt die Bushaltestelle der Linien 169 und X69. Von hier aus gelangen Sie in drei Minuten zum U-Bahnhof „Elsterwerdaer Platz“. Weiterhin befindet sich nur wenige Meter entfernt die Bushaltestelle der Linie 269, mit welcher Sie in neun Minuten zum S-Bahnhof „Kaulsdorf“ gelangen. Von beiden Bahnhöfen gelangen Sie mit sämtlichen öffentlichen Verkehrsmitteln in alle Himmelsrichtungen der Hauptstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls nicht weit entfernt: Rewe, Lidl, Netto und Aldi sind in weniger als zehn Minuten mit dem Auto zu erreichen. Gute drei Kilometer weiter befindet sich das „Biesdorf Center“ mit einem „KaufLand“ sowie mehreren Fachgeschäften. Direkt gegenüber liegt das „agapia Gesundheitszentrum Polimedica“.

Das ca. acht Kilometer entfernte „Eastgate“ wartet mit zahlreichen Geschäften, Bars und Restaurants auf und lädt zum Flanieren und Zeitvertreib ein. Weitere Ziele können der Tierpark Berlin oder die Gärten der Welt sein, die Sie mit dem Auto in ca. zehn Minuten erreichen.

Am Alexanderplatz sind Sie mit dem Auto in maximal 30 Minuten bzw. in 40 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Bis zur B1 als Tangente ist es ebenfalls nur ein Katzensprung. Hier finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, wie z. B. den Baumarkt Hellweg oder das Einrichtungshaus Roller und andere weitere Einrichtungshäuser. Auch ist McFit hier mit einem großen Studio vertreten. Nur 15 Minuten entfernt befindet sich die „Helle Mitte“, hier können Ausflüge ins Kino oder auch in den Kletter-Indoor-Park geplant werden.

Für den Sonntagsspaziergang eignet sich der „Kaulsdorfer See“ („Habermannsee“) perfekt. Dieser ist nach knapp zwei Kilometern erreicht und ist einer der schönsten Seen, die man in Berlin finden kann.

## Ausstattung Beschreibung

Sie betreten Ihr neues Zuhause und befinden sich in einem freundlich gestalteten und gefliestem Flur. Hier finden Sie auf der rechten Seite praktische Einbauschränke, die ausreichend Stauraum bieten.

Ebenfalls auf der rechten Seite finden Sie den Zugang zum Badezimmer. Dieses wurde ca. 2013 vollständig erneuert. Es ist sehr modern gestaltet und bietet Ihnen alles, was ein Badefreund sich wünscht: Neben einem separierten wandhängendem WC, finden Sie einen großen Strukturheizkörper zum Trocknen Ihrer Handtücher sowie einen hübschen Waschtisch. Eine große ebenerdige Dusche sowie eine tolle Eckbadewanne runden dieses schön gestaltete Tageslichtbadezimmer ab.

Vom Flur gelangen Sie des Weiteren in die Küche. Nicht zu groß dimensioniert aber mit ausreichend Platz zum Kochen und Genießen, finden Sie hier auch eine moderne Einbauküche, welche über einen Backofen, ein Ceranfeld, eine Umluftabzugshaube, einen kleinen Geschirrspüler sowie eine Mikrowelle verfügt. Lediglich eine Kühl- und Gefrierkombination müssten Sie selbst mitbringen. Ein kleiner Tresen als Essplatz ist ebenfalls bereits vorhanden. Von der Küche gelangen Sie auf die kleine Terrasse, sodass der Tag morgens gut mit einem Kaffee an der frischen Luft starten kann.

Durch die Küche kommen Sie ins Schlafzimmer. Dieses ist ausreichend groß für ein schönes Doppelbett. Der vorhandene große Kleiderschrank kann gerne im Haus verbleiben.

Zu guter Letzt erreichen Sie das Highlight unseres Schmuckstücks: Das große und sehr helle Wohnzimmer. Dank einer großen bodengleichen Verglasung haben Sie einen wunderbaren Blick in den Garten. Selbstverständlich gelangen Sie von hier über die Terrasse auch in diesen. Das Wohnzimmer hat einen guten Schnitt und bietet zusätzlich einen stylischen Kamin für die gemütlichen Stunden zu Zweit.

Im Eingangsbereich finden Sie den Zugang zum Keller. Das Haus ist teilunterkellert und bietet Ihnen hiermit den notwendigen Stauraum für Ihre Haushaltsgeräte oder auch Gartenutensilien sowie Vorräte.

## Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass sich aufgrund des Grundrisses dieses Haus am ehesten für ein Pärchen oder einen Single eignet. Es besteht durchaus die Möglichkeit das vorhandene Haus aufzustocken oder einen Anbau zu errichten, um die vorhandene Wohnfläche zu vergrößern. Dies muss jedoch auf Ihre Kosten geschehen. Das Haus wird verkauft wie es steht und liegt.

Gemäß Auskunft des Bauamts dürfen ca. 20% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies entspricht ca. 116,8m<sup>2</sup>. Derzeit hat das Haus eine Grundfläche von ca. 87m<sup>2</sup>, sodass noch ca. 30m<sup>2</sup> angebaut werden dürften. Terrassenflächen und Zuwegungen sind hierbei nicht berücksichtigt worden. Die Umgebungsbebauung ist durch 1,5-Geschosser geprägt, sodass auch eine Aufstockung möglich scheint. Eine verbindliche Auskunft bringt jedoch nur eine schriftliche Bauvoranfrage. Garantien können wir keine übernehmen.

Wie Sie sich diesen schmucken Bungalow sichern können? Indem Sie sich bei uns melden und wir Ihnen sehr gerne bei einer Besichtigung die ganzen Vorzüge zeigen!

## Objektbilder



Außenansicht

## Objektbilder



Flur

## Objektbilder



Wohnzimmer

## Objektbilder



Kamin

## Objektbilder



Wohnzimmer

## Objektbilder



kleine Terrasse mit Teich

## Objektbilder



Badezimmer

## Objektbilder



Badezimmer

## Objektbilder



Schlafzimmer

## Objektbilder



Küche

## Objektbilder



Küche

## Objektbilder



Garten

## Objektbilder



Garten

## Objektbilder



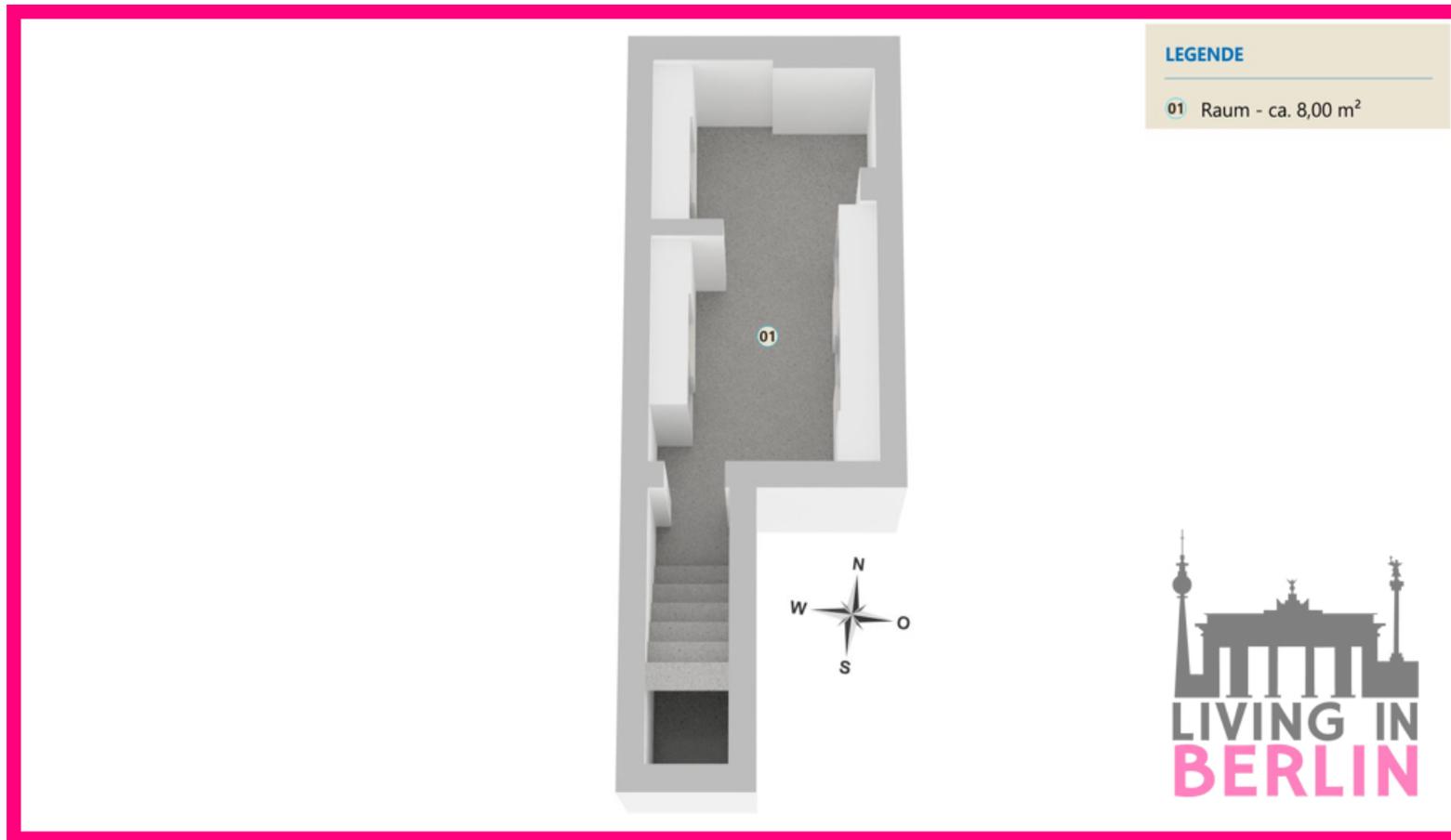
Außenansicht

## Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

## Grundrisse



Grundriss Keller

## Ihre Ansprechpartnerin



**Frau Anja Meyer**

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH

Hönower Str. 72, 12623 Berlin

T 03051487800

M 01785054217

[vermietung@livinginberlin.de](mailto:vermietung@livinginberlin.de)

[www.livinginberlin.de](http://www.livinginberlin.de)