

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

☆☆ **Modernes Neubau-Einfamilienhaus, Provisionsfrei – Ihr neues Zuhause fürs Leben** ☆☆



Objekt-Nr. OM-415196

### Einfamilienhaus

Verkauf: **919.000 €**

Ansprechpartner:  
ImmoHausBerlin GmbH Helena Shatalova

12621 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	430,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	154,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	19,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Öffnen Sie das letzte Kalendertürchen und betreten Sie Ihr neues Zuhause:

Diese exklusive Stadtvilla vereint modernes Wohnen, hochwertige Bauweise und eine familienfreundliche Raumaufteilung – perfekt für eine große Familie, die Wert auf Komfort, Ruhe und Qualität legt.

Das Einfamilienhaus befindet sich in Berlin Kaulsdorf und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Errichtet wurde das Haus in hochwertiger Massivbauweise nach gehobenem Standard und wird zum Ende des Jahres 2025 fertiggestellt.

Eckdaten im Überblick

Grundstück: ca. 430 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 154 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 135 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 19 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2 + Gäste-WC mit Dusche

Etagen: Erdgeschoss & Obergeschoss & Dachboden

Hochwertige Ausstattung

3-fach verglaste Fenster

Elektrische Rollläden

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Hochwertiges Laminat & moderne Fliesen

Große Panorama-Fenster für lichtdurchflutete Räume

Großzügiges Familienbad mit Dusche & Badewanne

Gäste-WC mit Dusche und Fenster

Moderne Haustechnik

Eigener Garten mit Terrasse

## Ausstattung

Erdgeschoss – Wohnen mit Stil

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur mit einer eleganten hölzernen Designertreppe. Das helle, offene Wohn- und Esszimmer mit großzügigem Küchenbereich bietet viel Platz für Ihre individuelle Traumküche und führt direkt auf die Terrasse und in den Garten – ideal für Familienleben und gesellige Abende.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Dusche und Fenster sowie einen Technik-/Hauswirtschaftsraum.

Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes, besonders großzügiges Badezimmer mit zwei Fenstern, Dusche und Badewanne – eine echte Wohlfühloase für die ganze Familie.

## Praktischer Dachboden – zusätzlicher Stauraum

Ein weiterer Pluspunkt dieses Hauses ist der Dachboden, der bequem als Abstellfläche genutzt werden kann. Ob saisonale Gegenstände, Koffer oder Hobby- und Sportequipment – hier finden all die Dinge Platz, die man nicht täglich benötigt. So bleibt der Wohnraum aufgeräumt und optimal nutzbar.

Der Ersteinzug in dieses Neubau-Einfamilienhaus ist etwas ganz Besonderes: Alles ist neu, unberührt und wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Der Duft neuer Materialien, lichtdurchflutete Räume und die moderne Architektur schaffen vom ersten Moment an ein Gefühl von Ankommen und Zuhause sein.

Hier schreiben Sie Ihre eigene Geschichte, gestalten jeden Raum nach Ihren Vorstellungen und genießen das sichere Gefühl, ein Haus zu beziehen, das für die Zukunft Ihrer Familie gebaut wurde. Ein Zuhause, das nicht nur heute begeistert – sondern Sie ein Leben lang begleitet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie vor Ort, was dieses Haus so besonders macht.

Dieses Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt und mit Leben gefüllt zu werden – zögern Sie nicht, Ihr neues Kapitel beginnt hier!

Terminvereinbarung mit Ihrem Ansprechpartnerin:

Helena Shatalova

017621781474

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Straße nebst Chemnitzer Straße in angenehmer zweiter Reihe – eine Lage, die Ruhe, Privatsphäre und städtische Nähe ideal miteinander verbindet. Abseits des direkten Straßenverkehrs genießen Sie hier ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gewachsenen Wohnstrukturen und einer naturnahen Atmosphäre.

Der Kaulsdorfer See befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung sowie einer sehr guten Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Umgebung.

Diese Lage vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit den Vorteilen des städtischen Lebens – ein perfekter Rückzugsort für Familien und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder Familienausflügen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Stadtteile und das Umland schnell und bequem. Öffentliche Verkehrsmittel sowie wichtige Verkehrsachsen sind gut angebunden, ohne die ruhige Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Diese Lage eignet sich ideal für Familien, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen und dennoch nicht auf die Vorteile einer urbanen Infrastruktur verzichten möchten.

Busverbindungen:

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, z. B. „Gerdastraße“ und „Erich-Baron-Weg“, die von verschiedenen Linien wie 108, 169 und 269 angefahren werden. Diese Busse verbinden das Quartier zuverlässig mit umliegenden Stadtteilen und Umsteigemöglichkeiten zu S-Bahn, U-Bahn oder anderen Buslinien.

#### U-Bahn:

Die nächste U-Bahnstation ist „Elsterwerdaer Platz“ (Linie U5), die innerhalb kurzer Zeit erreichbar ist. Über die U5 erreicht man das Stadtzentrum (z. B. Alexanderplatz) sowie zahlreiche weitere Stationen bequem und direkt.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung & Fahrzeiten

##### U-Bahn – Linie U5 Elsterwerdaer Platz

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der U-Bahn-Anschluss zur Linie U5, z. B. an den Stationen „Elsterwerdaer Platz“ oder „Kaulsdorf-Nord“. Die U5 verbindet den östlichen Stadtrand direkt mit dem Berliner Zentrum und weiter bis zum Hauptbahnhof.

Typische Fahrzeiten ab U5 (Elsterwerdaer Platz / Kaulsdorf-Nord):

-Alexanderplatz: ca. 27 Minuten mit der U5 ohne Umstieg.

-Berlin Hauptbahnhof: ca. 35 Minuten von der U5-Endhaltestelle ins Zentrum.

Die Linie verkehrt tagsüber in der Regel im regelmäßigen Takt, oft alle 5–10 Minuten, und fährt von frühen Morgenstunden bis spät in die Nacht.

#### Busverbindungen

Rund um den U-Bahn-Zugang halten mehrere Buslinien – z. B. 191, 197, 269, 291 sowie weitere Linien und Nachtbusse (z. B. N5, N91) – die eine gute Ergänzung zum U-Bahn-Netz bieten und weitere Stadtteile direkt oder mit komfortablem Umstieg erschließen.

#### Weitere Verbindungen

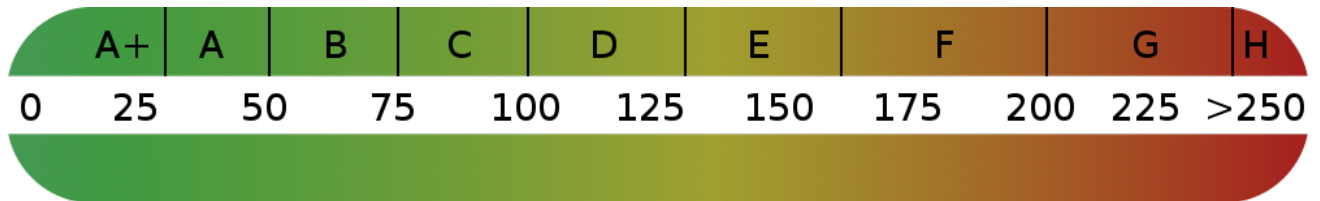
In fußläufiger Entfernung gibt es zusätzlich Haltestellen des Busnetzes, die eine gute Verbindung zu weiteren S-Bahn-Stationen (S-Bahn Station: Kaulsdorf oder Wuhletal)– ideal für Familien und Pendler.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Südseite



# Exposé - Galerie



Ansicht Beispiel mit Pool



Hofseite

# Exposé - Galerie



Küche Muster



Küche Muster



# Exposé - Galerie



Küche Muster



Küche Muster



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG Muster



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche Muster



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Treppe Muster



Treppe Muster

# Exposé - Galerie



Flur oben



Schlafzimmer 1 Muster



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Muster



Schlafzimmer 3 Muster

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 Muster



Bad oben, Muster

# Exposé - Galerie



Bad oben, Muster



Bad oben, Muster

# Exposé - Galerie



Bad oben, Muster



Flur Muster



# Exposé - Galerie



Anschlussraum, Muster

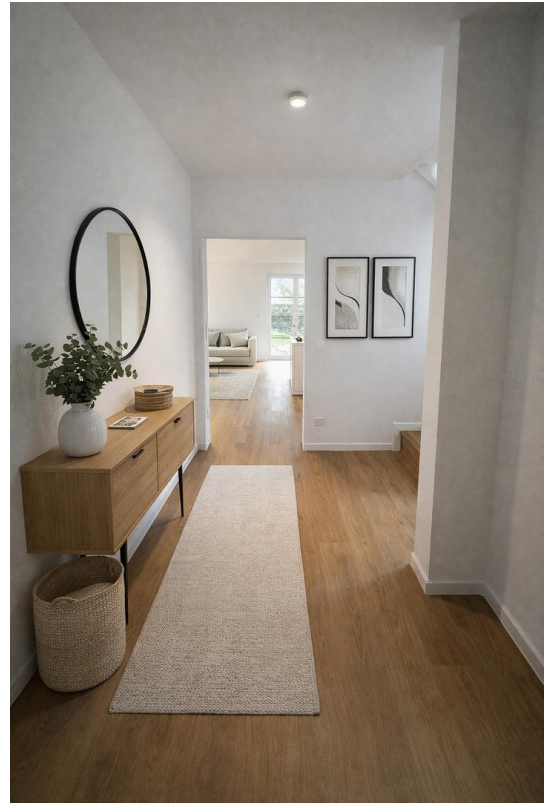


Anschlussraum

# Exposé - Galerie



Flur



Flur Musterfoto



Beispiel Küche



# Exposé - Galerie



Musterfoto