

Berlin / Kaulsdorf-Süd

# Seltene Gelegenheit in Top Lage! ca. 940 m<sup>2</sup> Baugrundstück

Objektnummer: 24306028



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

**KAUFPREIS: 400.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 940 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	24306028	Kaufpreis	400.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



Verkauf | Finanzierung | Bewertung  
- Wir machen alles für Sie möglich

VON POLL Immobilien Marzahn-Hellersdorf

030/89 62 90 90 | marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin



Objektnummer: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)



Objektnummer: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Ein erster Eindruck

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrten Lagen Berlins, im grünen und ruhigen Stadtteil Kaulsdorf Süd. Nur 20 Meter vom Gartentor entfernt beginnt der Wald, der direkt an das Grundstück grenzt und unzählige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder einfach nur die Ruhe der Natur bietet. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch gut angebunden. Die Bushaltestelle ist lediglich 450 Meter entfernt, was eine bequeme Verbindung zum öffentlichen Nahverkehr sicherstellt und Ihnen ermöglicht, schnell das Zentrum Berlins oder andere Stadtteile zu erreichen. Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet, das durch hochwertige Einfamilienhäuser geprägt ist. Die Bebauung orientiert sich an der Nachbarschaftsbebauung, wodurch sich ideale Voraussetzungen für ein großzügiges Einfamilienhaus bieten. Hier können Sie sich den Traum von einem individuell gestalteten Zuhause in einer der ruhigsten und familienfreundlichsten Gegenden der Stadt erfüllen. Die Umgebung besticht durch ihre harmonische und gepflegte Atmosphäre, kombiniert mit einer seltenen Nähe zur Natur. Kein Durchgangsverkehr stört die Ruhe, was die Lage besonders attraktiv für Familien und naturverbundene Menschen macht. Das Grundstück kann im Rahmen der Nachbarschaftsbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Ein zu errichtendes Gebäude muss sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Lebensqualität macht dieses Grundstück zu einem wahren Juwel. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, während die Nähe zum Wald ein Gefühl von Freiheit und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Wenn Sie auf der Suche nach einem besonderen Grundstück in einer ruhigen, grünen und dennoch gut angebundenen Lage sind, dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie. Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen! Beachten Sie bitte das sich auf dem Grundstück, ein Abrisshaus mit Garage befindet.

Objektnummer: 24306028 - 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 in 22 Minuten mit dem Fahrrad in 5 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. Der begehrte Bezirk Biesdorf ist über die Lindenstraße in unter 1 Minute mit dem Auto entfernt. 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, die Ulmen-Grundschule, das neu entstehende Gymnasium in der Erich-Kästner-Str. in Kaulsdorf, sowie eine breite Auswahl an Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten. Gut erreichbar gibt es diverse weiterführende Schulen und grundständige Gymnasien, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten. Das renommierte Otto-Nagel-Gymnasium in Biesdorf ist mit der direkten Busverbindung oder mit dem Auto schnell erreichbar. 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 waldreiche 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: 24306028 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## Weitere Informationen

**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: 24306028 - 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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