

Berlin – Wannsee

# Attraktives Baugrundstück in Toplage!

Objektnummer: 23213020B



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

KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 982 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	23213020B	Kaufpreis	1.790.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten

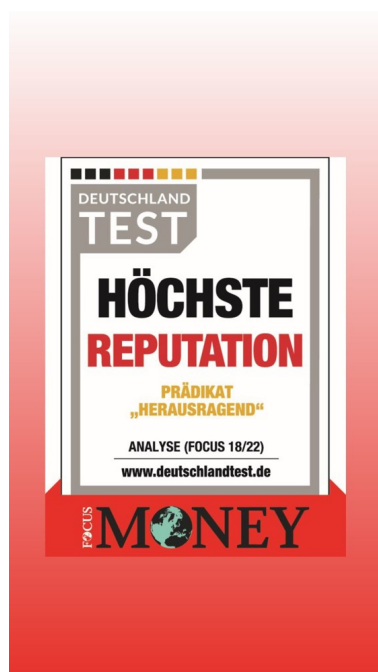
T.: 030 - 224450840





Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (IKK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Baugrundstück erstreckt sich über 978 m<sup>2</sup> und ist nach Südwesten ausgerichtet, was eine ideale Sonneneinstrahlung und eine ruhige Atmosphäre bietet. Gelegen in einer der begehrtesten Lagen des Ortsteils Wannsee bietet das Grundstück vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige Bebauung. Das Grundstück ist gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der Bauordnung für Berlin von 1958 als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen. Dies ermöglicht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem geneigten Dach. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,20 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,40 einschließlich der Möglichkeit des Dachgeschossausbaus. Die Vorgartentiefe ist nicht überbaubar und beträgt sechs Meter. Von dort aus reicht die straßenbegleitende Baugrenze bis in eine Tiefe von 20 Metern, so dass ein großzügiger Gestaltungsspielraum gegeben ist. Allerdings ist eine Bebauung in zweiter Reihe nicht möglich. Erfreulich ist, dass der Abbruch des bestehenden Gebäudes, bei dem es sich um ein Fertighaus handelt, planungsrechtlich unproblematisch ist. Dieses Grundstück bietet die einzigartige Möglichkeit, in idyllischer, naturnaher Umgebung das eigene Traumhaus zu bauen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Ideal für Bauherren, die großzügige Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich von den Möglichkeiten dieses Baugrundstücks überzeugen können.



Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Alles zum Standort

Vermögende Berliner ließen sich schon zur Kaiserzeit in hochherrschaftlichen Villen zwischen Havel, Großem und Kleinem Wannsee nieder. Noch heute ist das Viertel mit seiner Villenkolonie in landschaftlich schöner Lage eines der beliebtesten Wohngebiete Berlins, unmittelbar angrenzend an die aufstrebende brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Wassersportlern und Naturliebhabern bieten sich mannigfache Möglichkeiten. Das Haus steht in einer ruhigen Wohnstraße in einem von Einfamilienhäusern geprägten Umfeld in direkter Waldnähe. Für Familien mit Kindern ist diese Lage nahezu paradiesisch: das Wohngebiet liegt direkt am Wald, der Wannsee mit seinen vielfältigen Badestellen ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Segelvereine liegen in fußläufiger Entfernung. Kindergärten, Grundschulen und auch Gymnasien sind in ausreichender Zahl vorhanden und innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B 1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren zwei S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin und S 7: Potsdam – Berlin. Wichtigste Magistrale ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die City West führt. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Buslinien (114, 116, 118, 318). Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. einer halben Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist ebenso in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

Objektnummer: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Sonstige Angaben

**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: 23213020B - 14109 Berlin – Wannsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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