

Berlin / Kaulsdorf-Süd

# Idyllisches Baugrundstück – Natur pur mit vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten

*CODICE OGGETTO: 25306033*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 875 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## A colpo d'occhio

|                   |          |
|-------------------|----------|
| CODICE<br>OGGETTO | 25306033 |
|-------------------|----------|

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Prezzo d'acquisto | 360.000 EUR |
|-------------------|-------------|

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Tipo di oggetto | Trama |
|-----------------|-------|

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## La proprietà





**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd**

## Una prima impressione

In ruhiger und grüner Lage von Kaulsdorf-Süd und nur ca. 60 m von Köpenick entfernt, erwartet Sie dieses ca. 875 m<sup>2</sup> große, naturbelassene Grundstück. Umgeben von altem Baumbestand, Sträuchern und dem Charme gewachsener Natur bietet es eine einmalige Gelegenheit, Ihren Wohntraum in einer der begehrtesten Lagen von Berlin zu verwirklichen.

Die Grundstücksbreite beträgt zwischen 17 und 20 m und die Länge zwischen 49 und 51 m (ca.-Werte). Auf dem Grundstück befinden sich ein alter Schuppen sowie ein kleines Holzhaus – beide Gebäude sind als Abrissobjekte zu betrachten und schaffen somit Raum für Ihre eigene Bauplanung.

### Erschließung:

Das Grundstück ist teilerschlossen – Wasser- und Stromanschlüsse sind bereits vorhanden. Anschlüsse für Abwasser und Gas liegen in der Straße an. Zusätzlich gehört eine Verkehrsfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> mit zum Angebot.

### Bebaubarkeit:

Laut unverbindlicher Auskunft des Bauamtes Marzahn-Hellersdorf ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 möglich. Dabei gilt ein Mindestabstand von 5 m zur Straße. Erlaubt ist eine 1- bis 2-geschossige Bauweise, beispielsweise für ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder ein Zweifamilienhaus. Die endgültige Zulässigkeit ist im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.

### Lage-Highlights:

Auch die Lage hat einiges zu bieten. So sind z. B. die Bushaltestellen der Linien 169 und 269 nur ca. 140 m entfernt. Dank der Nähe zu Köpenick ist der S-Bahnhof Köpenick (2027 auch Regionalbahnhof) mit dem Bus in nur 6 Haltestellen und ca. 7 Minuten zu erreichen und der Bahnhof Kaulsdorf in nur 11 Haltestellen, ca. 14 Minuten. Bequem einkaufen können Sie in ca. 210 m und die allseits beliebte Dammheide (großes schönes Waldgebiet) ist nur ein paar Schritte in ca. 100 m zu erreichen – ideal zur Erholung, für sportliche Aktivitäten und ausgedehnte Spaziergänge.

### Fazit:

Ob Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Zweifamilienhaus – dieses großzügige und grüne Grundstück bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend, profitieren Sie von der Nähe zu Einkauf, ÖPNV und

Natur und verwirklichen Sie hier Ihr individuelles Bauprojekt.

**CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd**

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE

Sowohl Kaulsdorf als auch Köpenick liegen im südöstlichen Teil Berlins und zeichnen sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Das Grundstück wird umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Gärten und Grünflächen, die das Wohnumfeld auflockern und für eine ruhige, fast vorstädtische Atmosphäre sorgen. Köpenick ist durch den Zusammenschluss von Spree und Dahme in seenreicher Umgebung gelegen. Die Müggelberge im Südosten Köpenicks sind mit ca. 114,7 m die höchste natürliche Erhebung Berlins und runden diese schöne Umgebung mit üppigen Wäldern ab. Die Spree verbindet Köpenick mit dem Müggelsee und der Berliner Innenstadt. Kurz vor dem Zusammenfluss von Spree und Dahme liegt in der Dahme die Schlossinsel mit dem Köpenicker Schloss.

### LAGE und VERKEHR

Die Ortsteile Kaulsdorf als auch Köpenick sind verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und bieten eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtzentrum. Über die S-Bahnlinie S5 Strausberg-Nord sind die Stationen Kaulsdorf, Wuhletal, Lichtenberg bis über die Stadtbahn mit Halt in Friedrichsstraße und am Berliner Hauptbahnhof sowie Endhalt in Westkreuz erreichbar. Köpenick ist durch die S-Bahnhöfe Köpenick und Spindlersfeld mit den Linien S3 und S47 gut an die Berliner Innenstadt angebunden. Die Tram der Linien 62, 63 und auch die Buslinien X69, 164, 169 und 269 durchqueren den Ortsteil und binden damit die angrenzenden Ortsteile und Naherholungsgebiete wie auch die Innenstadt gut ein. Bis Juli 2027 soll zudem der seit 2023 im Umbau befindliche Regionalbahnhof in Köpenick fertiggestellt werden, welcher dann noch eine schnellere Anbindung ins Stadtzentrum ermöglicht. Mit dem Auto erreicht man die ca. 17 km entfernte City Ost über die Wuhlheide in ca. 30 Minuten. Mit S-Bahn und Tram benötigt man für die Strecke ca. 40 Minuten. Um die ca. 24 km entfernte City West mit dem Auto über die A100 zu erreichen, sind ca. 40 Minuten Fahrzeit einzuplanen, mit dem ÖPNV ca. eine Stunde.

### INFRASTRUKTUR

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es auch fußläufig. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit dem ÖPNV oder dem Auto zu erreichen. Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Köpenick ergänzt von einer guten Versorgungsinfrastruktur mit allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern, Kindertagesstätten als auch eine

Gemeinschaftsschule für die Betreuung und Bildung zur Verfügung. Unmittelbar am S-Bahnhof Köpenick gelegen, bietet das verkehrstechnisch gut angebundene Forum Köpenick mit seinen rund 130 Geschäften eine gute Nahversorgung. Das nahegelegene Waltersdorf rundet mit seinen Einrichtungszentren IKEA, Möbel Höffner, Media Markt etc. das Angebot ab.

#### FREIZEIT / SPORT / NATUR

Kaulsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten zu erreichen. Östlich von Kaulsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoor Kletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Verweilen ein.

**CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25306033 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

**Tel.:** +49 30 89 62 90 90

**E-Mail:** marzahn-hellersdorf@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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