**Berlin – Kaulsdorf**

# Ihr Traum vom eigenen Wohnen - großzügiges Eckgrundstück für Ihr Einfamilienhaus in Kaulsdorf!

***??????? ????????: 24306022A***

**???? ??????: 399.000 EUR • ?????? ???: 750 m²**

**??????? ????????: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24306022A |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 399.000 EUR |
| ????? ???????????? | ???????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

**??????? ????????: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

# ??? ????? ????????

Angeboten wird ein ca. 750m² großes Grundstück für ein Einfamilienhaus in begehrter Lage in Berlin Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Kaulsdorf.

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Areal mit gepflegten Einfamilienhäusern mit großzügig angelegten Gärten, die überwiegend in den letzten Jahren errichtet bzw. modernisiert wurden.

Die genaueren Angaben entnehmen Sie bitte dem Lageplan, den Sie bei ernsthaftem Interesse erhalten.

Die Kosten für die Erschließung sowie für den Abriss eines Gartenhauses trägt der Käufer.
Das Grundstück ist randerschlossen und es liegen alle Medien am Grundstück an.

Eine Bebauung ist im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) möglich.
Nach mündlicher Rücksprache mit dem Bauamt kann das Grundstück mit einem 1,5-geschossigem Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften bebaut werden.
Als Bebauungsfaktor (GRZ) ist hier die 0,2 als Richtwert zu verwenden - die GFZ liegt bei 0,4

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen im schönen Kaulsdorf (Nord).

**??????? ????????: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

# ??? ??? ??? ?????????

Lage:
Das Grundstück befindet sich, attraktiv eingebettet, in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Berliner Ortsteil Kaulsdorf (Nord). Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet er die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Aktuell hat Kaulsdorf ca.19.000 Einwohner.

Lage/Verkehr:
Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. Von hier fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Strausberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 10 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Infrastruktur:
Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft.

Freizeit / Sport / Natur:
Kaulsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen liegen nur 15 Fahrrad-, das Köpenicker Wassergebiet bzw. das waldreiche Brandenburger Umland 15 Autominuten entfernt.
Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.
Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erholsame Radtouren sind ebenso möglich, wie Besuche im Kino oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert.

Wirtschaft:
Größte Arbeitgeber im näheren Umfeld sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

**??????? ????????: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com