

Berlin Kaulsdorf-Nord

# Attraktives Baugrundstück in Kaulsdorf-Nord mit vielseitigem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26306027



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.033 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## Auf einen Blick

Objektnummer	26306027	Kaufpreis	399.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord

## Die Immobilie



### 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



**Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses wunderschön geschnittene, ca. 1.033 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in begehrter Wohnlage von Kaulsdorf-Nord und bietet vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, Bauherren und Projektentwickler.

Das Grundstück unterliegt derzeit keinem rechtskräftigen Bebauungsplan. Zwar befindet sich ein Bebauungsplanverfahren in Aufstellung, nach aktueller Einschätzung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dieses kurzfristig Rechtskraft erlangt.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher aktuell nach § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung).

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung ergeben sich interessante Bauoptionen:

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist grundsätzlich möglich.

Das Grundstück erscheint entsprechend der Nachbarbebauung teilbar.

Zur Straßenfront ist ein Vorgartenbereich von ca. 5 Metern einzuhalten.

In der vorderen Baureihe sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

In der zweiten Baureihe ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss möglich.

Auch die Errichtung von Doppelhäusern erscheint – analog zur gegenüberliegenden Bebauung – grundsätzlich realisierbar.

Als Orientierungswert kann von einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,2 ausgegangen werden. Im Einzelfall können geringfügige Überschreitungen zulässig sein.

Daraus ergibt sich für einen einzelnen Baukörper eine potenzielle bebaubare Grundfläche von rund 210 m<sup>2</sup>, vergleichbar mit der benachbarten Bebauung.

Bei einer Entwicklung mit zwei Baureihen kann sich die Bebauung an den rückwärtigen Grundstücken der Umgebung orientieren. Die dort vorhandenen überbauten Grundflächen

betragen jeweils etwa 105 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>.

**Besonders hervorzuheben ist die attraktive Grundstücksgeometrie, die eine flexible Planung und optimale Ausnutzung ermöglicht. Die ruhige und gewachsene Wohnlage in Kaulsdorf-Nord verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt.**

**Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und auf Grundlage der derzeit bekannten planungsrechtlichen Situation. Eine verbindliche Beurteilung der Bebauungsmöglichkeiten obliegt den zuständigen Behörden im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens.**

**Auf dem hinteren Grundstücksbereich befinden sich derzeit noch eine massiv errichtete Garage sowie ein kleiner Bestandsbungalow aus früherer Nutzung. Beide Bauwerke werden als Abrissobjekte betrachtet und bieten dem Erwerber die Möglichkeit, das Grundstück entsprechend der eigenen Planungs- und Bebauungsvorstellungen neu zu entwickeln.**

**Wasser: erschlossen**

**Strom: erschlossen**

**Gas: liegt in der Straße an**

**Abwasser: derzeit nicht erschlossen**

**Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## **Ausstattung und Details**

### **PLANUNGSBEISPIELE:**

#### **1. Großzügige Stadtvilla (wirtschaftlich und marktgängig)**

Vordere Baureihe

Grundfläche bis ca. 210 m<sup>2</sup>

2 Vollgeschosse

Wohnfläche ca. 280–350 m<sup>2</sup>

Große Terrasse und Garten

Geeignet für:

Familien

Selbstnutzer im gehobenen Segment

Mehrgenerationenwohnen

Vorteil:

Maximaler Wohnkomfort bei gleichzeitig großem Garten.

#### **2. Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

2 Vollgeschosse

Grundfläche ca. 180–210 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 250–320 m<sup>2</sup>

Separate Einliegerwohnung möglich

Geeignet für:

Mehrgenerationenfamilien

Kombination Wohnen und Arbeiten

Zusätzliche Mieteinnahmen

#### **3. Doppelhaus**

Analog zur gegenüberliegenden Bebauung

Zwei Haushälften mit jeweils ca. 130–180 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gemeinsame Erschließung

Gesamtwohnfläche:

ca. 260–360 m<sup>2</sup>

Vorteil:

Höhere Wirtschaftlichkeit bei gleichzeitig guter Vermarktbarkeit.

#### **4. Zwei Einfamilienhäuser (Teilung des Grundstücks)**

Vorderes Grundstück

2 Vollgeschosse

Grundfläche ca. 105–110 m<sup>2</sup>

Hinterliegergrundstück

1 Vollgeschoss + Dachgeschoss

Grundfläche ca. 105–110 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche je Haus:**

ca. 140–180 m<sup>2</sup>

**Vorteil:**

**Sehr attraktive Lösung für Projektentwickler oder Familien, die gemeinsam bauen möchten.**

**5. Doppelhaus vorne + Einfamilienhaus hinten**

**Die wahrscheinlich wirtschaftlich interessanteste Variante:**

**Vorderes Grundstück****Doppelhaus**

**Zwei Einheiten à 130–150 m<sup>2</sup>**

**Hinteres Grundstück****Einfamilienhaus**

**140–170 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche:**

ca. 400–470 m<sup>2</sup>

**Vorteil:**

**Maximale Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitig guter Einfügung in die Umgebung.**

**Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## Alles zum Standort

### Geografie:

Das Grundstück liegt attraktiv eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Kaulsdorf. Gemeinsam mit den benachbarten Stadtteilen Biesdorf und Mahlsdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell hat Kaulsdorf ca. 20.000 Einwohner.

### Lage / Verkehr:

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler. Die S-Bahn (Tarifbereich AB) ist in nur 7 Gehminuten erreichbar und bringt Sie im 10-Minuten-Takt direkt ins Berliner Zentrum oder in Richtung Strausberg. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 2 Minuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie die Bundesstraßen B1/B5 in nur 6 Minuten und gelangen so bequem ins Stadtzentrum oder ins östliche Berliner Umland. Die Autobahn A10 liegt etwa 15 Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen, ideal für den täglichen Arbeitsweg oder Wochenendausflüge ins Grüne.

### 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 öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

### 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 Min. 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.

### Wirtschaft:

Größte Arbeitgeber in und um Kaulsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

**Objektnummer: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## 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: 26306027 - 12621 Berlin Kaulsdorf-Nord**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Jaschinski**

---

**Hönower Straße 66, 12623 Berlin**

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

**E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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