

Berlin – Kaulsdorf

# Terrain d'angle idyllique pour votre maison jumelée à Kaulsdorf - réalisez votre rêve de posséder votre propre maison !

**CODE DU BIEN: 24306022T1A**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 199.500 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 375 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24306022T1A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24306022T1A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN

24306022T1A

Prix d'achat

199.500 EUR

Type d'objet

Plot

Commission pour le  
locataire

Käuferprovision  
beträgt 7,14 % (inkl.  
MwSt.) des  
beurkundeten  
Kaufpreises

CODE DU BIEN: 24306022T1A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24306022T1A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## Une première impression

À vendre : un terrain divisé en deux parties (1) d'environ 375 m<sup>2</sup> pour la construction d'une maison jumelée, situé dans le quartier recherché de Marzahn-Hellersdorf, à Berlin (quartier de Kaulsdorf). Ce terrain se trouve dans un quartier résidentiel établi, composé de maisons individuelles bien entretenues avec de grands jardins, la plupart construites ou rénovées récemment. La superficie totale du terrain est d'environ 750 m<sup>2</sup>, qui sera divisée en deux parties égales. Veuillez consulter le plan de lotissement pour plus de détails ; celui-ci vous sera fourni sur demande. S'agissant d'une maison jumelée, une coordination avec les acquéreurs de la seconde partie du terrain est nécessaire concernant l'entreprise de construction, etc. Les frais de bornage, d'aménagement et de démolition d'un abri de jardin seront partagés entre les acquéreurs respectifs des deux parties. Le terrain est entièrement viabilisé et raccordé à tous les réseaux. La construction est autorisée conformément à la réglementation relative aux bâtiments voisins (article 34 du Code allemand de la construction). Après consultation verbale avec le service d'urbanisme, deux maisons jumelées d'un étage et demi (voir photo d'exemple) peuvent être construites sur les deux parcelles. Un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,2 peut servir de valeur indicative ; le coefficient d'occupation des sols (COS) est de 0,4. Vous acquerrez une parcelle constructible, telle qu'elle figure sur le plan de situation, après division légale, au prix d'achat proportionnel indiqué. Réalisez votre rêve de vivre dans le charmant village de Kaulsdorf (Nord).

**CODE DU BIEN: 24306022T1A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 24306022T1A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24306022T1A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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