

Berlin – Lichterfelde

Vertragsfreies Baugrundstück in zweiter Reihe in Lichterfelde Ost!

???????? ??: 23331012G2



www.von-poll.com

???? ??: 450.000 EUR • ??: 455 m²

??????? ?????????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

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

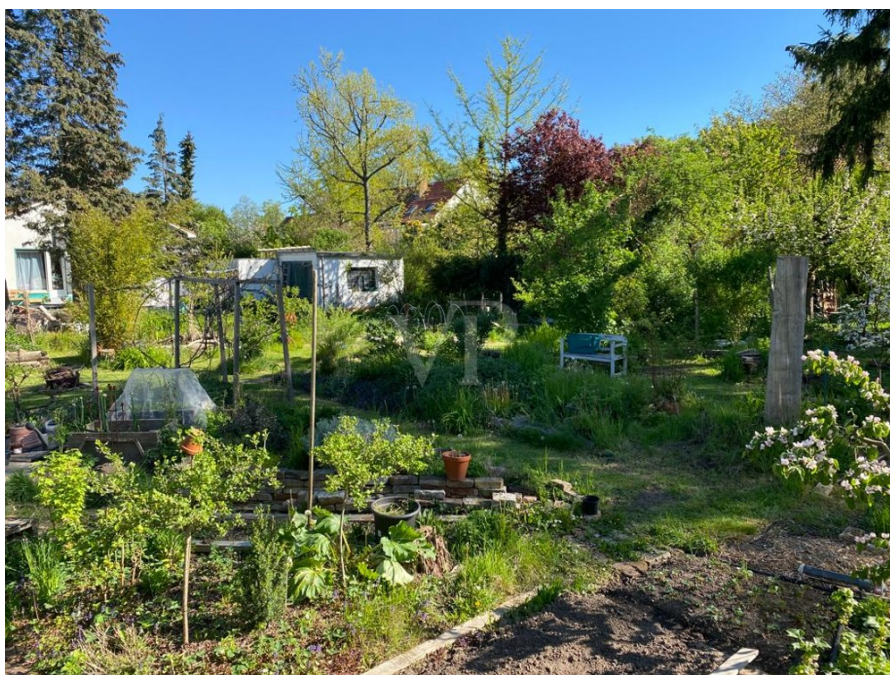
??????? ?????????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

??????? ?????????	23331012G2	????? ??????	450.000 EUR
?????????????? ??	???????? ?? ?? ????????	????? ????????????????	?????????
		??????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????????????? ??????	ca. 0 m²

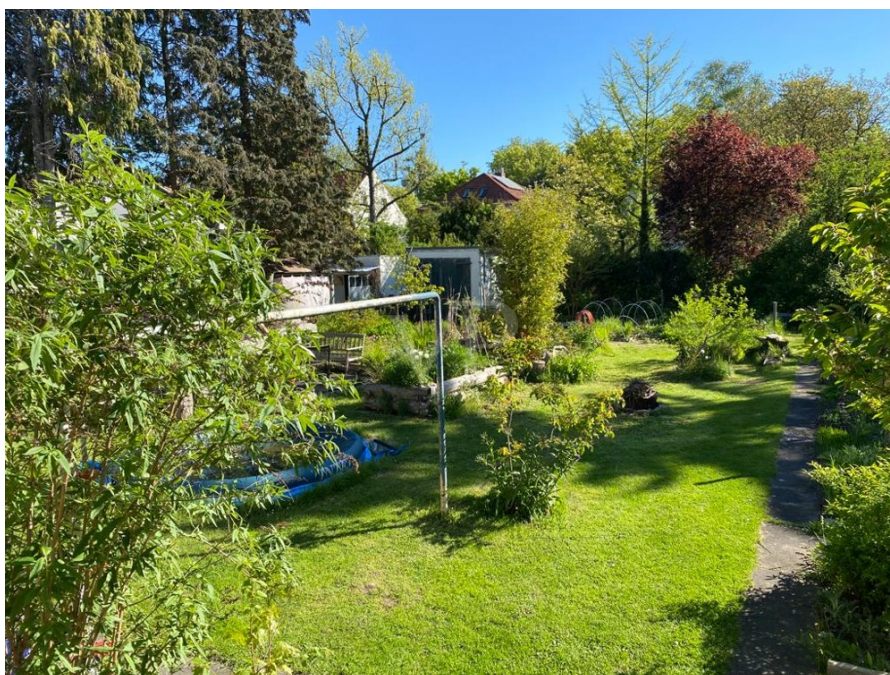
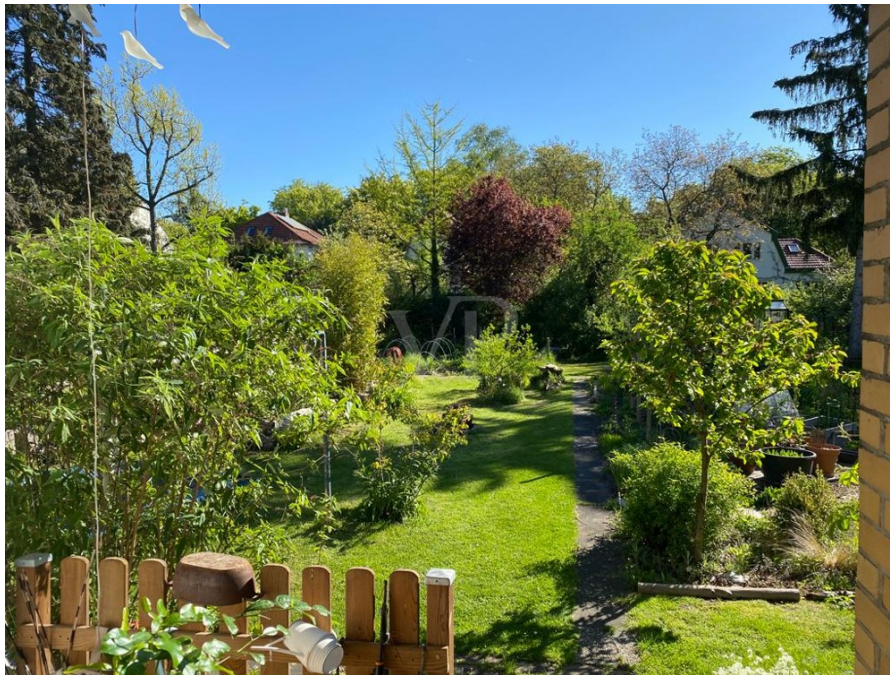
??????? ?????????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



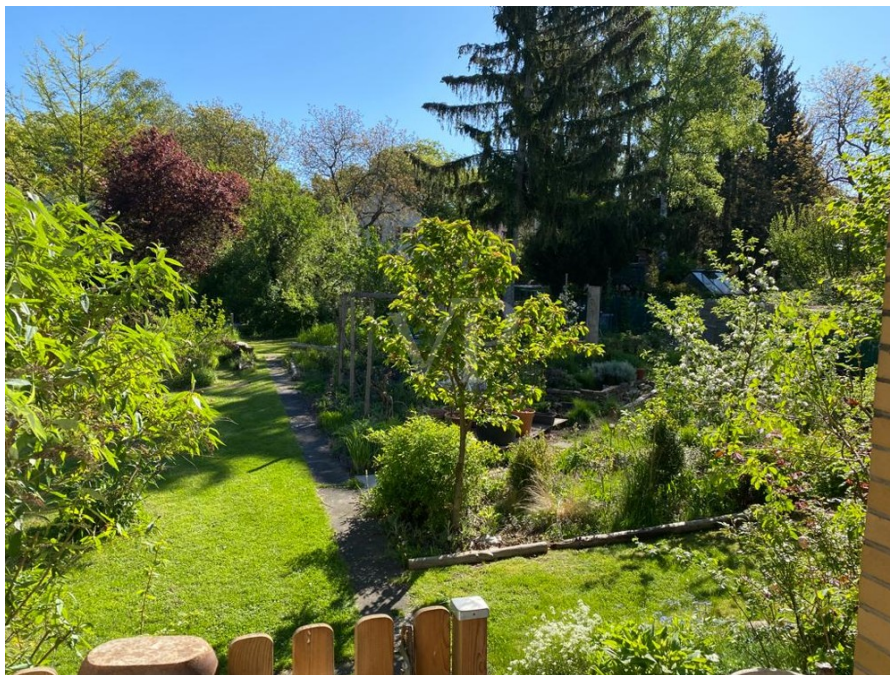
??????? ???????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a solid dark blue.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90

??????? ???????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

??? ?????? ??????????

Nach in Kürze zu vollziehender Teilung entsteht hier ein ca. 455m² großes Baugrundstück in zweiter Reihe in Lichterfelde Ost unweit des Kranoldplatzes. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim. Ob Einfamilienhaus oder Doppelhaus - die baulichen Möglichkeiten sind durchaus vielfältig! Vorab grundlegende Informationen seitens der Bauaufsicht Steglitz/Zehlendorf (ohne Gewähr!): Für das Grundstück gilt die Baustufe II/2. Unter dieser Voraussetzung ist das Grundstück bebaubar mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40. Daraus abgeleitet beträgt die bebaubare Grundstücksfläche ca. 91m² und die Geschossfläche ca. 182m². Es gilt die offene Bauweise, indem die entsprechenden Abstandflächen nach der Berliner Bauordnung einzuhalten sind. Eine Überschreitung der Bebauungstiefe ist als planungsrechtliche Abweichung vorstellbar. Eine Teilung des Grundstücks bei Berücksichtigung der oben genannten Nutzungsmaße erscheint aus städtebaulicher Sicht möglich. Das Grundstück ist über ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu erschließen. Die Art der Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. ACHTUNG: Das Grundstück ist aktuell vermietet. Eine Übernahme der Liegenschaft durch den Käufer erfolgt spätestens zum 01.01.2026.

??????? ???????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

??? ??? ??? ??????????

Der Stadtteil Lichterfelde Ost ist das älteste Villenviertel Berlins und gehört seit jeher zu den beliebten und daher gefragtesten Wohnlagen im südlichen Berlin. Er ist geprägt durch einen bunten Mix aus herrschaftlichen Villen an von alten Bäumen gesäumten Straßen, familienfreundlichen, gewachsenen Einfamilienhausquartieren mit Siedlungscharakter sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern in gutbürgerlicher Umgebung. Ob gute Restaurants, kleine, nette Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ob Banken, Ärzte, Schulen oder Kitas - alles befindet sich stets in gut erreichbarer, meist fußläufiger Nähe. Das quirlige Umfeld des weithin bekannten und allseits beliebten Kranoldplatzes mit seinen wunderbaren Wochenmärkten stellt den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Lichterfelde Ost dar. Ein wirklich signifikanter Vorteil dieses Stadtteils ist seine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr sowie den Berliner Autobahnring. So erreichen Sie ab dem S-Bahnhof Lichterfelde Ost via der Linie S25 in wenigen Minuten den Potsdamer Platz oder haben per Regionalexpress Anschluss an den Hauptbahnhof, das Berliner Umland oder sogar die Ostsee. Die Autobahn A10 befindet sich ca. 20 Minuten, der Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 Minuten Fahrminuten entfernt.

??????? ?????????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 23331012G2 - 12209 Berlin – Lichterfelde

????????????? ????????????????

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 ???????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com