

Berlin / Mahlsdorf-Süd

## Baugrundstück nahe den Kaulsdorfer Seen – seltene Gelegenheit in begehrter Lage

????????? ??????????: 25306040G

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???? ??????: 199.000 EUR • ?????? ????: 428 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

???????? ??????????: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ??? ??????

|                       |                       |                   |                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25306040G             | ????? ???????     | 199.000 EUR                                                                           |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????????     | ??????            | ??????????                                                                            |
|                       | ?????? ?????????????? | ????????????????? |                                                                                       |
|                       |                       | ?????????????     | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

???????? ??: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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





??????? ?????????: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

?? ????????



??????? ???????: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

In direkter Nähe der beliebten Kaulsdorfer Seen bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: Ein unbebautes Grundstück in ruhiger, familiärer und äußerst gefragter Wohnlage steht zum Verkauf – ideal, um den Traum vom eigenen Eigenheim zu verwirklichen. Grundstücke dieser Art sind in dieser Umgebung nur sehr selten verfügbar und ermöglichen es, ein Haus nach individuellen Vorstellungen zu realisieren.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr und ohne Straßenlärm – ein Umfeld, das Privatsphäre, Entspannung und ein naturnahes Wohngefühl ermöglicht. Die Kaulsdorfer Seen sind in nur ca. fünf Minuten fußläufig erreichbar und bieten mit ihrer Natur, den umliegenden Grünflächen und einem hohen Freizeit- und Erholungswert ein ganz besonderes Lebensumfeld.

Trotz der naturnahen Lage besteht eine sehr gute Anbindung: Über die B1 erreicht man schnell die Berliner Innenstadt oder die umliegenden Autobahnen, sodass sowohl Pendeln als auch Freizeitmobilität komfortabel möglich sind.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB, wodurch sich das Vorhaben an die Umgebungsbebauung anfügt. Eine 2- bis 2,5-geschossige Bauweise ist vor Ort grundsätzlich denkbar – ideale Voraussetzungen für familienfreundliche Wohnkonzepte, moderne Architektur oder klassische Einfamilienhausplanung.

Dieses Grundstück verbindet Ruhe, Natur und ideale Bedingungen für ein individuelles Bauprojekt – ein Standort, an dem Wohnträume Wirklichkeit werden können.

??????? ?????????: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

- Bebaubarkeit nach §34 BauGB
- GFZ laut Flächennutzungsplan 0,4
- Vorderes Grundstück
- ca. 428 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

#### Geografie:

Das Grundstück liegt präsent eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Mahlsdorf. Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Kaulsdorf und Biesdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Aktuell hat Mahlsdorf ca. 30.000 Einwohner.

#### Lage / Verkehr:

Die Bus- und Tramhaltestelle liegen jeweils fußläufig, ca. 800 m entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die S-Bahnstation Mahlsdorf. Im 10-minütigen Abstand fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Straußberg. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. in 30 Minuten das Berliner Zentrum. In 15 Minuten gelangen Sie auf die A10 und haben hiermit Verbindungen in alle Richtungen.

#### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell 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:

Mahlsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen sind in unmittelbarer Nähe, nur ca. 300 m entfernt. Ein Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar an. Auch der Wuhle Wanderweg ist zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen. Östlich von Mahlsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 10 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 Mahlsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.



??????? ?????????: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

**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.

???????? ??????????: 25306040G - 12623 Berlin / Mahlsdorf-Süd

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

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

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