

Berlin / Kladow – Kladow

Großes Baugrundstück mit Potenzial für zwei Einheiten nahe des Groß Glienicker Sees

????????? ??????????: 26087002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

???? ??????: 498.000 EUR • ?????? ????: 917 m²

??????? ???????: 26087002 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

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

??????? ?????????: 26087002 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

?? ??? ??????

??????? ?????????	26087002	???? ?	498.000 EUR
		?????	????????
		????????????	
		????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ?????????: 26087002 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

?? ????????

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Spandau**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ???????: 26087002 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

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

****Schönes Baugrundstück mit Potenzial für zwei Einheiten nahe dem Groß Glienicker See****

Inmitten des gewachsenen und begehrten Berliner Ortsteils Kladow präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück als ideale Projektionsfläche für Ihre Wohnträume. Das Areal besticht nicht nur durch seine hervorragende Lage, sondern vor allem durch seine mögliche Teilbarkeit. Ob der Bau von zwei großzügigen Einfamilienhäusern oder zwei Doppelhaushälften – hier bieten sich attraktive Optionen für Eigennutzer, Mehrgenerationen-Projekte oder Bauträger.

Für Liebhaber großzügigen Wohnens bietet sich hier die exklusive Gelegenheit, das gesamte Grundstück für den Bau einer repräsentativen Immobilie mit weitläufiger Gartenanlage zu nutzen.

Der aktuelle Bestand umfasst einen Bungalow aus den 1930er-Jahren (teilunterkellert), ein ehemaliges Stallgebäude sowie eine Einzelgarage. Die Gebäude sind als Abrissobjekte eingestuft, um Platz für eine moderne, wertsteigernde Neubebauung zu schaffen. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation).

Die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VIII-B:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3

2 Vollgeschosse

Wichtiger Hinweis zur Bebauung: Die Realisierung von zwei Wohneinheiten (EFH oder DHH) erscheint aufgrund der Grundstücksstruktur, des Bebauungsplans und telefonischer Auskunft möglich. Für eine verbindliche Bestätigung der individuellen Bauvorhaben sowie die genaue Detailplanung zur Teilbarkeit bitten wir Sie, direkt Kontakt mit der zuständigen Stadtplanung im Bezirksamt Spandau aufzunehmen.

Dieses Grundstück ist eine seltene Gelegenheit im Berliner Südwesten. Die Kombination aus der Nähe zum Groß Glienicker See, der fußläufigen Erreichbarkeit aller Schultypen und der Option auf zwei Wohneinheiten macht dieses Angebot zu einem hochattraktiven Investment in Lebensqualität und Wertstabilität. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind sowohl die Berliner City als auch Potsdam schnell erreicht – ein ideales Zuhause für alle, die das Beste aus zwei Welten suchen.

Möchten Sie die Möglichkeiten vor Ort besprechen oder benötigen Sie Unterlagen für das Stadtplanungsamt? Wir unterstützen Sie gerne bei den nächsten Schritten.

??????? ???????: 26087002 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

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

- Bebauungsplan VIII-B
- GRZ 0,2
- GFZ 0,3
- 2 Vollgeschosse
- Teilbar für 2 EFH oder 2 DHH
- Ortsüblich erschlossen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekom)
- Bungalow aus den 30er Jahren mit Teilkeller als Abrissgebäude
- Ehemaliges Stallgebäude
- Einzelgarage

??????? ???????: 26087002 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

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

Die Lage dieses Grundstücks bietet eine seltene Symbiose aus Naturidylle und urbaner Lebensqualität. Gelegen im gewachsenen Teil von Kladow, verbindet die Mikrolage einen hohen Freizeitwert mit kompromissloser Alltagstauglichkeit.

Für Urlaubsflair direkt vor der Haustür sorgt der nahegelegene Groß Glienicker See, den Sie in nur wenigen Minuten bequem erreichen können.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Mit Aldi und Edeka in der direkten Umgebung ist der tägliche Bedarf komfortabel gedeckt.

Für Wassersportler ist Kladow durch seinen eigenen Yachthafen ein Paradies, auch Tauchsport, Rudern, Yoga und viele andere Sportarten werden an den Ufern der Havel und der Seen angeboten. Für Golfer steht der bekannte Berliner Golf Club Gatow zur Verfügung.

Besonders Familien profitieren von der exzellenten sozialen Infrastruktur, da Kindergarten, Grundschule und das Gymnasium sicher und bequem fußläufig erreichbar sind. Abgerundet wird die Attraktivität dieses Standorts durch eine hervorragende Anbindung.

Die nahegelegenen Buslinien (wie der X34 und 134) bieten eine schnelle und direkte Verbindung zum Rathaus Spandau mit Anschluss an das S- und U-Bahnnetz sowie zum Bahnhof Zoo in der Berliner City. Gleichzeitig ist die kulturelle Vielfalt Potsdams über den Landweg zügig erreichbar.

Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten – die Ruhe im Grünen und die Pulsfrequenz der Hauptstadt.

??????? ?????????: 26087002 - 14089 Berlin / Kladow – Kladow

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

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

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

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

www.von-poll.com