

Berlin / Johannisthal

Letztes Filetstück - bebaubar mit einer DHH & ca. 200 m² Wohnfläche in bester Lage von Johannisthal

????????? ??????????: 24068003



www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR • ?????? ????: 324 m²

??????? ???????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

??????? ?????????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ??? ??????

??????? ?????????	24068003	????? ???????	295.000 EUR
????????????? ???	????????? ?? ??	??????	?????????
	?????????	????????????????	
		???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????????????????	ca. 0 m²
		??????	

??????? ???????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

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

KEIN

???????? ??: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ???????



??????? ???????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



??????? ???????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung

★★★★★ 4,8

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

??????? ???????? : 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

Das hier präsentierte Grundstück stellt eine einzigartige Gelegenheit dar und befindet sich in Berlin-Johannisthal, einem Stadtteil mit Charme und moderner Lebensqualität. Das Grundstück ist das letzte bebaubare Areal in der Umgebung und bietet eine angenehme Fläche von ca. 324 m². Mit einer Länge von ca. 21,85 m und einer Breite von ca. 14,85 m ermöglicht es eine optimale Nutzung. Bebaubare Fläche: Das Grundstück ist bebaubar mit einer Doppelhaushälfte und einer imposanten Größe von ca. 10,80 m x 9,25 m. Eine Wohnfläche von über 200 m² könnte sich über drei Etagen (EG, OG und DG) erstrecken. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Keller mit einer Nutzfläche von ca. 80 m² zu schaffen. Infrastruktur: Die Zufahrt zum Grundstück ist bereits vorhanden und der jetzt bestehende Carport wird zurückgebaut, um optimalen Platz für Ihre Bedürfnisse zu schaffen. Die Westausrichtung des Grundstücks ermöglicht eine ideale Ausnutzung des Tageslichts und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle erforderlichen Versorger und Medien, wie Wasser, Strom und Gas, sind in der Straße vorhanden und können problemlos angeschlossen werden. Dies erleichtert die Planung und Umsetzung Ihres Bauprojekts erheblich. Öffentliche Einrichtungen: Auch die Kleinen sind bestens versorgt. Eine Kindertagesstätte ist nur ca. 220 m entfernt und eine Grundschule nur etwa 500 m. Weiterführende Bildungsmöglichkeiten eröffnen sich im ca. 1,1 km entfernten Gymnasium. Öffentlicher Nahverkehr: Eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die nahegelegene Tram- und Bushaltestelle (ca. 270 m) und dem S-Bahnhof Schöneweide (ca. 800 m) gegeben und gewährleistet eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt. Freizeitmöglichkeiten: Die nur ca. 1 km entfernte Königsheide präsentiert sich als ein beliebtes Ausflugsziel für Jung und Alt. Mit einem beeindruckenden Mischwald von rund 110 Hektar bietet sie Raum für erholsame Spaziergänge und Naturgenuss. Insbesondere für Familien mit Vierbeinern ist die Königsheide ein Paradies, da ausgedehnte Spaziergänge in der Natur hier problemlos möglich sind. Aber auch der nahegelegene Johannisthaler Park (ca. 350 m entfernt) hat in seiner Mitte eine schöne Liegewiese und um diese herum führt ein breiter Weg bestückt mit Bänken, welche zum Verweilen einladen. Südlich dieser Liegewiese befindet sich ein netter Spielplatz. Bauplanung: Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1999 ist vorhanden und beinhaltet alle notwendigen Pläne und Zeichnungen. Dies könnte nicht nur die Genehmigungsverfahren beschleunigen, sondern auch als solide Grundlage für eventuelle Anpassungen dienen. Die vorhandene Baugenehmigung spart Zeit und Ressourcen und bietet einen klaren Rahmen für die Realisierung Ihrer Wohnträume. Ein ruhiges Gewerbe im Erdgeschoss wäre an diesem Standort ebenfalls gestattet. Fazit: Dieses einzigartige Grundstück in Berlin-Johannisthal bietet nicht nur die Möglichkeit, ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, sondern punktet auch

durch die erleichterte Bauplanung dank der alten Bauunterlagen. Insgesamt eröffnet die optimale Anbindung an Bildungseinrichtungen und öffentlichen Nahverkehr, gepaart mit der Nähe zu Erholungsgebieten, eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und Naturerlebnis. Dies macht das Grundstück nicht nur als Baufläche, sondern auch als zukünftiges Zuhause äußerst attraktiv. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen und gleichzeitig in einer der attraktivsten Gegenden Berlins zu leben. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und Besichtigungen zur Verfügung.

??????? ???????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

- letztes freies Baugrundstück
- nur bebaubar mit einer Doppelhaushälfte
- Versorger und Medien liegen in der Straße an
- eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1999 liegt vor. Die damals bewilligte Wohnfläche betrug im EG ca. 80 m², im OG ca. 77 m² und im DG ca. 59 m² sowie eine Nutzfläche im KG von ca. 81 m². Somit umfasste die Wohnfläche dieser Baugenehmigung insgesamt ca. 216,22 m². Die mögliche Hausbreite betrug dabei ca. 10,80 m x 9,25 m zzgl. Außentreppenhaus von ca. 2 m x 1,90 m.
- die Unterlagen und Pläne der heute nicht mehr gültigen Baugenehmigung könnten nach Kauf mit übergeben werden

??????? ???????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

Geografie: Johannisthal ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ortsteilen Baumschulenweg, Schöneeweide, Adlershof und Rudow. Mit dem Technologiepark Adlershof liegt der klügste Kiez Berlins in direkter Nachbarschaft. Lage / Verkehr: Johannisthal befindet sich gerade einmal etwa 25 Autominuten von Berlins Mitte(n) entfernt. Durch die Anbindung der S-Bahn-Bahnhöfe Schöneeweide, Adlershof oder Johannisthal sind die Zentren der Hauptstadt ebenso bequem per Bahn erreichbar und zusätzlich bieten die Bahnhöfe Anschluss an den weiteren Nahverkehr mit Bus und Straßenbahn. Der U-Bahnhof der Linie U7 ist schnell erreicht und verbindet Johannisthal mit der City West bis hin nach Spandau. Eine hervorragende Verkehrsanbindung zum Flughafen BER ist über die nur 2,4 km entfernte Stadtautobahn A113 gegeben. Infrastruktur: Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder in der Nachbarschaft zur Verfügung. Zukunftsorientiert wird Ende des Jahres mit dem Bau der größten Schule im Südosten an der Hermann-Dorner-Allee begonnen, welche nach dem Compartments-Konzept erbaut und höchsten pädagogischen Anforderungen gerecht werden soll. Mit dem schnell zu erreichenden Center am S-Bahnhof Schöneeweide ist auch ein Einkaufserlebnis gleich um die Ecke gesichert. Nahe dem S-Bahnhof Johannisthal werden bis 2026 auf einer Fläche von ca. 140.000 m² ein großer Campus mit Büros, einem Hotel, kleinen Geschäften und Cafés, Restaurants und einer Kita errichtet. Wirtschaft: Mit Adlershof ist nicht nur Berlins klügster Kiez in der direkten Nachbarschaft, sondern damit auch Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark als auch Berlins größter Medienstandort – eingebettet in ein städtebauliches Gesamtkonzept mit fließendem Übergang nach Johannisthal und seiner lockeren Bebauung. Auf einem Gebiet von 4,2 km² sind 1.200 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit 22.000 Beschäftigten tätig. Hinzu kommen ca. 6.400 Studentinnen und Studenten sowie rund 800 Auszubildende in der Nachbarschaft. Freizeit / Sport / Natur: Mit dem Landschaftspark Johannisthal/Adlershof auf dem ehemaligen Gelände des Flugplatzes Johannisthal, bietet dieser 65 Hektar große Park schöne Rundwege sowie ein ca. 26 Hektar großes Landschaftsschutzgebiet. Hier laden Spiel- und Liegewiesen, eine Skaterbahn und ein Beach-Volleyballfeld ein, in Ruhe zu entspannen oder sich sportlich zu betätigen. Die nur etwa 1 km entfernte "Königsheide" ist mit ihrem rund 110 Hektar großem Mischwald ein sehr beliebtes Ausflugsziel bei Groß und Klein und auch Vierbeiner können sich hier auf ausgedehnten Spaziergängen austoben.

??????? ?????????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

??????? ???????: 24068003 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ???????? - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com