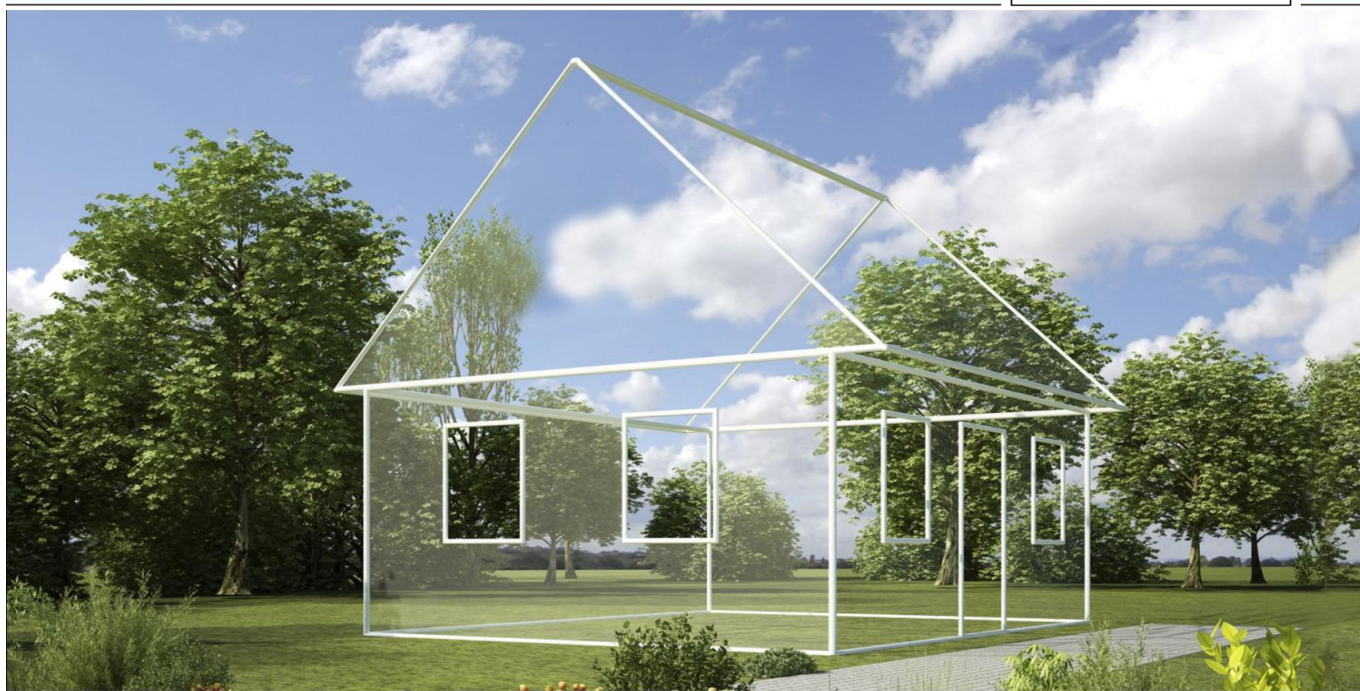


Hoppegarten - OT Waldesruh

# Exklusives Baugrundstück in beehrter Lage von Hoppegarten OT Waldesruh

Αριθμός ακινήτου: 26068042



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 350.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 780 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh

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

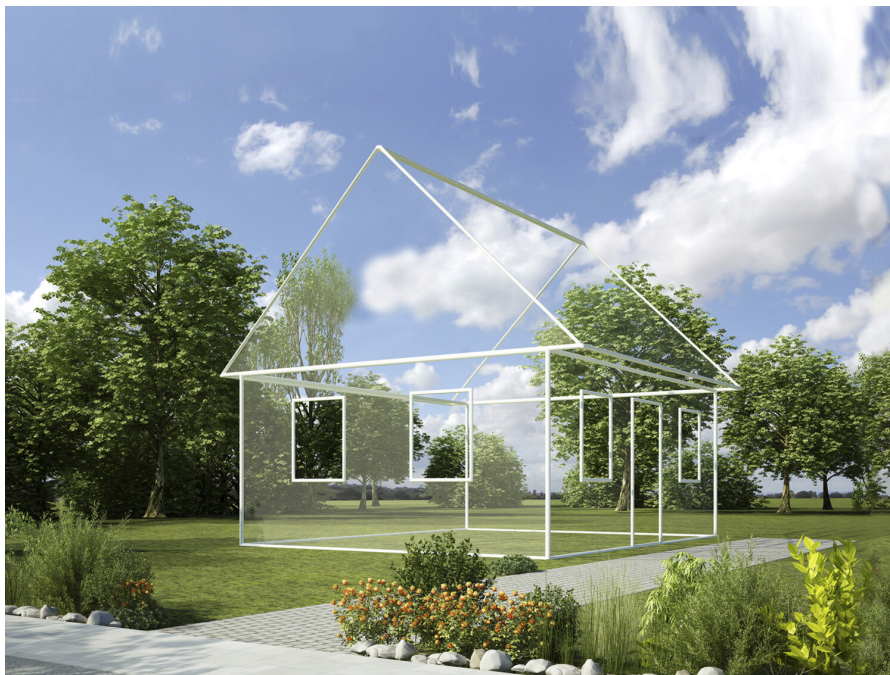
Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh

?? ??? ??????

???????	26068042	???? ??????	350.000 EUR
???????		????? ??????????????	?????????
?????????			<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh

?? ????????

VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

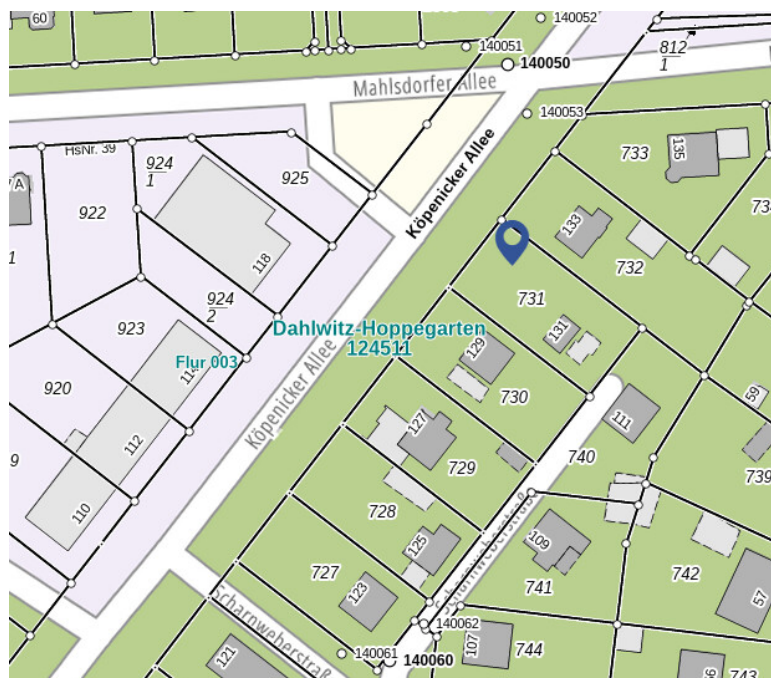
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



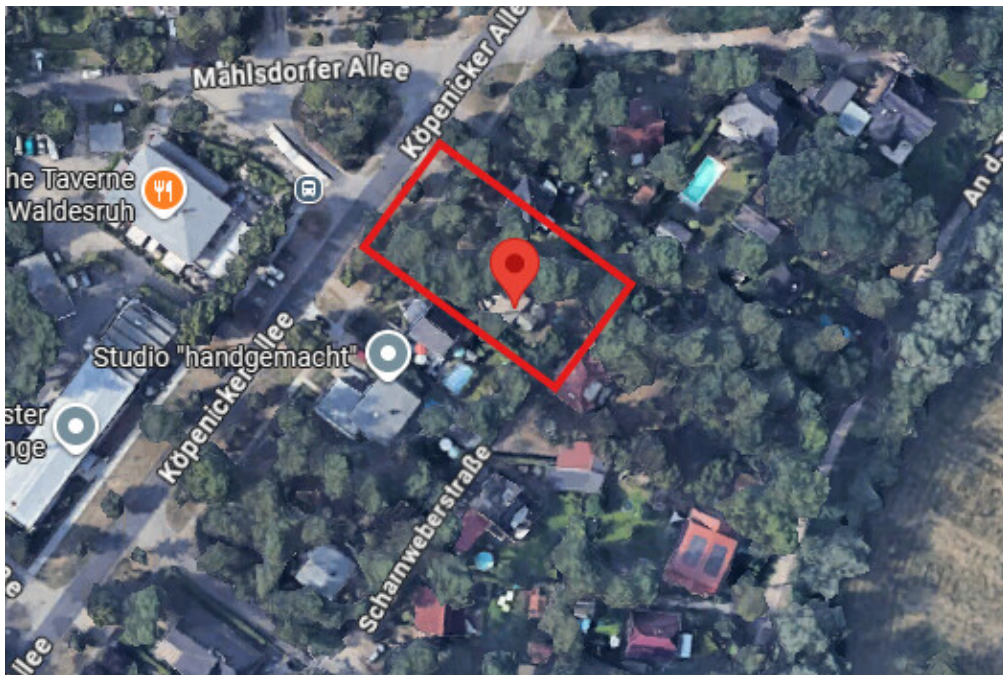
Finanzierung  
berechnen





Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh**

**???** **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht ein großzügiges, voll erschlossenes Baugrundstück in einer der gefragtesten Wohnlagen des Berliner Umlands: Hoppegarten, OT Waldesruh. Mit einer Fläche von ca. 780 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück außergewöhnlich viel Raum für individuelle Bauvorhaben. Die Lage überzeugt durch ihre besondere Qualität: Nur wenige Schritte trennen das Grundstück vom landschaftlich reizvollen Erpetal, einem der schönsten Naherholungsgebiete der Region. Weite Wiesen, alte Baumbestände und idyllische Spazierwege prägen das Umfeld und schaffen eine Wohnatmosphäre, die man in dieser Form nur selten findet.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser auf dem Grundstück; Gas in der Straße) und eignet sich ideal für die Errichtung eines modernen Einfamilienhauses, einer repräsentativen Stadtvilla oder eines Doppelhauses im Rahmen der ortsüblichen Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Zwei Vollgeschosse sind grundsätzlich möglich. Eine Teilung wird von der Gemeinde Hoppegarten derzeit nicht befürwortet, da die Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> pro Teilgrundstück nicht erreicht würde.

Auf dem Grundstück befindet sich ein stark sanierungsbedürftiger Altbau – eine typische Waldesruher Holzlaube aus ca. 1937 –, der in der Preisgestaltung bereits als Rückbauobjekt berücksichtigt wurde. Die Übergabe erfolgt vollständig geräumt und frei von Mietverhältnissen, sodass ein zeitnahe Baubeginn möglich ist.

**Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh**

**?????????????? ???? ??????????**

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB und orientiert sich an der hochwertigen, gewachsenen Umgebungsbebauung entlang der Köpenicker Allee. Diese ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Aufgrund der Grundstücksbreite und -tiefe sind verschiedene architektonische Konzepte realisierbar – vom klassischen Einfamilienhaus bis zur modernen Stadtvilla.

Der Altbau (Baujahr ca. 1937, Grundfläche ca. 20 m<sup>2</sup>) im für Waldesruh typischen Holzlaubenstil befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und wurde bei der Kaufpreisfindung als Rückbauobjekt berücksichtigt. Eine Schätzung der Rückbaukosten kann auf Wunsch nachgereicht werden. Die Übergabe erfolgt vollständig geräumt und frei von Mietverhältnissen, sodass einem zeitnahen Neubauvorhaben nichts im Wege steht.

Ein aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis liegt vor bzw. wird auf Wunsch zur Verfügung gestellt. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Das Grundstück bietet damit eine solide, transparente Grundlage für eine sichere Bau- und Investitionsentscheidung.

**Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh**

**???** **???** **???** **???????????**

Hoppegarten – OT Waldesruh, idyllisch im grünen Brandenburg gelegen und direkt an der östlichen Stadtgrenze Berlins, vereint die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit der Nähe zur Hauptstadt. Die Gemeinde erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit bei Familien und Berufspendlern, was sich in einer stabilen Einwohnerentwicklung und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt.

Waldesruh zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten und wertstabilsten Wohnlagen im östlichen Berliner Umland. Große Grundstücke, gepflegte Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser prägen das sichere, harmonische und familienfreundliche Wohnumfeld. Die unmittelbare Nähe zum Erpetal, großzügige Gärten sowie ein insgesamt ruhiges und grünes Wohnumfeld schaffen eine hohe Lebensqualität.

Die Köpenicker Allee ist eine verkehrsbetonte Verbindungsstraße und ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile. Gleichzeitig stehen die Häuser in Waldesruh in der Regel deutlich zurückgesetzt und sind von großzügigen Grundstücken umgeben, sodass sich das eigentliche Wohnumfeld angenehm ruhig und grün präsentiert.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Berlin-Mahlsdorf, Berlin-Kaulsdorf, die U5, der BER, die Bundesstraße 1/5 sowie der Berliner Autobahnring sind gut erreichbar. Die Berliner Innenstadt ist über die B1/B5 in ca. 25–30 Minuten erreichbar, der Berliner Ring in etwa 15–20 Minuten.

Besonders attraktiv ist die familienfreundliche Infrastruktur mit einem umfangreichen Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe. Mehrere Kindertagesstätten, darunter die Kita Waldkrümel und die Kita Traumzauberland, sind bequem fußläufig erreichbar. Die Kiekemal-Grundschule befindet sich nur etwa 15 Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen, darunter die Peter Joseph Lenné Oberschule mit Grundschulteil in Hoppegarten sowie weitere Schulen in Mahlsdorf und Kaulsdorf, bieten gute Entwicklungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind hervorragend. Am nahegelegenen Hultschiner Damm sowie im Bereich des S-Bahnhofs Köpenick befinden sich Supermärkte, Fachgeschäfte, Bäckereien, Apotheken und gastronomische Angebote, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls sehr gut. Zahlreiche Arztpraxen, Apotheken sowie Einrichtungen wie die MEDIAN Klinik Hoppegarten und das Vivantes Klinikum Kaulsdorf

**befinden sich in komfortabler Reichweite und gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung.**

**Für Freizeit, Erholung und gemeinschaftliches Leben bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Spielplätze, Sportanlagen, Grünflächen, Parks und Naherholungsbereiche laden zu Aktivitäten im Freien und zur Entspannung ein. Mehrere Reiterhöfe sowie die traditionsreiche Pferderennbahn Hoppegarten sind in etwa 15–20 Minuten erreichbar. Einrichtungen wie das AWO-Stadtteiltreff „Haus der Begegnung“ fördern zudem das nachbarschaftliche Miteinander.**

**Abgerundet wird die hohe Wohnqualität durch ein vielseitiges gastronomisches Angebot. Gemütliche Restaurants, Cafés und internationale Küchen befinden sich in der näheren Umgebung.**

**Dahlwitz-Hoppegarten bietet die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und hervorragender Anbindung an Berlin. Ein Standort, an dem Lebensqualität, Sicherheit und Zukunftsperspektiven auf besondere Weise zusammenfinden – perfekt für Familien, die ein Zuhause mit langfristigem Wohlfühlfaktor suchen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh**

**????? ????????????**

**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

**Αριθμός ακινήτου: 26068042 - 15366 Hoppegarten - OT Waldesruh**

**?????????? ????????????????**

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

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**

**E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)**

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

---

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