

Berlin – Kaulsdorf

# Il tuo sogno di possedere una casa: un ampio terreno angolare per la tua casa indipendente a Kaulsdorf!

Codice oggetto: 24306022A



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

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24306022A	Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



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



Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## Una prima impressione

Si offre un terreno di circa 750 m<sup>2</sup> per una casa unifamiliare in una posizione ambita a Berlino Marzahn-Hellersdorf, nel quartiere di Kaulsdorf. Il terreno è situato in un quartiere consolidato con case unifamiliari ben tenute e ampi giardini, la maggior parte dei quali sono stati costruiti o ristrutturati negli ultimi anni. Per informazioni più dettagliate, si prega di fare riferimento alla planimetria, che verrà fornita previa richiesta. I costi di sviluppo e la demolizione di eventuali capanni da giardino sono a carico dell'acquirente. Il terreno è completamente servito, con tutte le utenze allacciate. La costruzione è consentita nell'ambito del progetto di sviluppo circostante (§ 34 del Codice Edilizio Tedesco). Previo accordo verbale con l'autorità edilizia, il terreno può essere edificato con una casa unifamiliare di 1,5 piani o due case bifamiliari. Un indice di copertura del suolo (GRZ) di 0,2 può essere utilizzato come valore indicativo, mentre l'indice di superficie utile (GFZ) è di 0,4. Realizza il tuo sogno di vivere nella splendida Kaulsdorf (Nord).

**Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf**

## Tutto sulla posizione

### Lage:

Das Grundstück befindet sich, attraktiv eingebettet, in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Berliner Ortsteil Kaulsdorf (Nord). Gemeinsam mit seinen benachbarten Stadtteilen Mahlsdorf und Biesdorf bildet er die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung Deutschlands. Aktuell hat Kaulsdorf ca. 19.000 Einwohner.

### Lage/Verkehr:

Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. Von hier fahren die Bahnen in die Innenstadt und Richtung Strausberg. Mit dem Auto ist man in 30 Minuten im Berliner Zentrum und in 10 Minuten auf der A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

### Infrastruktur:

Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft.

### Freizeit / Sport / Natur:

Kaulsdorf selbst hat viel Grün. Die Kaulsdorfer Seen liegen nur 15 Fahrrad-, das Köpenicker Wassergebiet bzw. das walddreiche Brandenburger Umland 15 Autominuten entfernt.

Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Direkt vor der Haustür gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erholbare Radtouren sind ebenso möglich, wie Besuche im Kino oder klettern in Europas größtem Indoorkletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert.

### Wirtschaft:

Größte Arbeitgeber im näheren Umfeld sind die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.



Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 24306022A - 12621 Berlin – Kaulsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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