Berlin – Wannsee

Einzigartige Gelegenheit: Traumhaftes Baugrundstück mit Südausrichtung

Objektnummer: 25213002



KAUFPREIS: 2.050.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1363 m²

Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Auf einen Blick

Objektnummer	25213002

Kaufpreis	2.050.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | zehlendorf@von-poll.com

Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

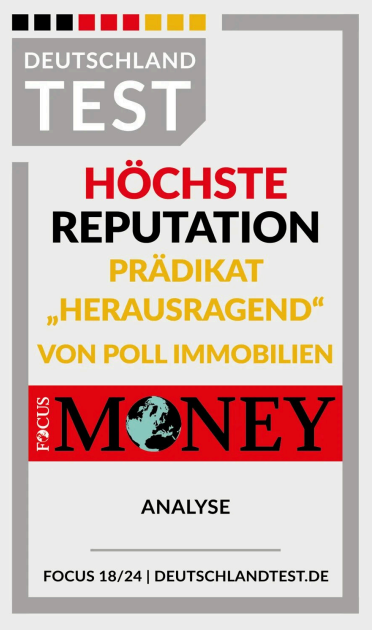
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Ein erster Eindruck

Einzigartige Gelegenheit: Traumhaftes Baugrundstück in Wannsee mit Südausrichtung

Sie suchen ein außergewöhnliches Baugrundstück in einer der begehrtesten Lagen Berlins? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Dieses großzügige 1.363 m² große Grundstück besticht durch seine ideale Südausrichtung, die Ihnen den ganzen Tag über Sonne und eine einladende Wohnatmosphäre bietet. Mit einer breiten Straßenfront von 24 m und einer Tiefe von 59 m eröffnen sich vielfältige Bebauungsmöglichkeiten in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld. Eine ideale Gelegenheit für Bauherren, die ihre individuellen Wohnträume verwirklichen möchten.

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig mit ausgezeichneter Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Gleichzeitig garantiert die Lage ein angenehmes Wohnumfeld, das Ruhe mit der guten Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten verbindet.

Bebaubarkeit und Möglichkeiten

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-96, der die Bebauung regelt.

✔ Maximale Bebauungstiefe: Ab der straßenbegleitenden Baugrenze ist eine Bebauungstiefe von bis zu 25 Metern zulässig. Eine Überschreitung dieser Tiefe ist nur mit planungsrechtlicher Befreiung möglich.
✔ Option auf Befreiung: Eine Zustimmung zur Überschreitung der Bebauungstiefe für ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachraum gilt als vertretbar und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten.
✔ Flexible Gestaltung: Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 erlaubt eine Gesamtgeschossfläche von bis zu 545,2 m² – ideal für eine elegante Villa, ein großzügiges Einfamilienhaus oder eine Mehrgenerationenlösung.

Weitere Vorteile auf einen Blick

✔ Attraktive Maße: Mit einer Breite von 24 m und einer Tiefe von 59 m haben Sie viel Spielraum für Ihre Planung.
✔ Exklusive Lage: Hochwertige Nachbarschaft, hervorragende Infrastruktur und naturnahe Umgebung.
✔ Teilbares Grundstück: Eine Teilung kann nach Rücksprache mit dem Bauamt geprüft werden.

Gern beraten wir Sie persönlich zu den Bebauungsoptionen und stehen Ihnen für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung. **Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Grundstück näher vorzustellen!

Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Alles zum Standort

Vermögende Berliner ließen sich schon zur Kaiserzeit in hochherrschaftlichen Villen zwischen Havel, Großem und Kleinem Wannsee nieder. Noch heute ist das Viertel mit seiner Villenkolonie in landschaftlich schöner Lage eines der beliebtesten Wohngebiete Berlins, unmittelbar angrenzend an die aufstrebende brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Wassersportlern und Naturliebhabern bieten sich mannigfache Möglichkeiten.

Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B 1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren zwei S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin und S 7: Potsdam – Berlin. Wichtigste Magistrale ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die City West führt. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Buslinien (114, 116, 118, 318). Der Flughafen Tegel ist über die Stadtautobahn in ca. einer halben Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist ebenso in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25213002 - 14109 Berlin – Wannsee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com