Berlin Kaulsdorf

# Baugrundstück in Berlin-Kaulsdorf wartet auf Sie und Ihre Traumhausplanung

*Objektnummer: 26306034*



KAUFPREIS: 650.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1265 m$^2$

Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26306034 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 650.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Die Immobilie



**Flurkarte**




Maßstab: 1:500

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar. In diesem Sinne erzeugen Ausdrucke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.

Erstellt am: 04.09.2026

Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Ein erster Eindruck

Das Grundstück verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 1.265 m² und bietet aufgrund seiner Größe interessante Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung und zukünftige Entwicklung.
Derzeit ist das Grundstück noch mit einem älteren, zum Abriss vorgesehenen Wohnhaus, einem kleineren Holzbungalow sowie einer Garage bebaut.

Die großzügige Grundstücksfläche ermöglicht sowohl die Nutzung als zusammenhängendes Areal als auch eine getrennte Bebauung der beiden bereits geteilten Grundstücke. Dadurch ergeben sich attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, ob als Mehrgenerationsmodell, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach u.v.m.

Das Grundstück befindet sich in einer gewachsenen Wohnumgebung und ist in einer komfortablen Infrastruktur zu Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln eingebettet.
Neben dem Erwerb des Gesamtgrundstücks besteht parallel die Möglichkeit, die beiden Grundstücksflächen separat zu erwerben:
Sudermannstraße 2
ca. 655 m² Grundstücksfläche
Sudermannstraße 4
ca. 610 m² Grundstücksfläche

Damit richtet sich das Angebot sowohl an Interessenten, die ein großzügiges Gesamtgrundstück suchen, als auch an Käufer, die den Erwerb einer einzelnen Grundstücksfläche bevorzugen.
Die konkrete Bebaubarkeit, eine mögliche Grundstücksteilung sowie Art und Umfang einer zukünftigen Bebauung sind auf Grundlage der geltenden baurechtlichen Bestimmungen und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen. Etwaige Abriss-, Teilungs- und Erschließungskosten sind bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Ausstattung und Details

Bebauungsmöglichkeit Sudermannstr. 2+4, 12621 Berlin
Nr. 2: Flur 192/ 133655 m²
Nr. 4: Flur 192/ 134610 m²
•Beurteilung nach § 34 BauGB
•Orientierung an Nachbarbebauung, GRZ-Richtwert 0,2/ 0,21
•2 Vollgeschosser möglich
Abwasser: vorhanden
Gasanschluss: vorhanden
Stromanschluss: vorhanden
Trinkwasser: vorhanden

Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Alles zum Standort

Geografie:
Das Grundstück liegt attraktiv eingebettet in einer natürlich gewachsenen Einfamilienhausgegend im Ortsteil Berlin-Mahlsdorf/Kaulsdorf. Gemeinsam mit seinem benachbarten Stadtteil Biesdorf bildet er die größte Einfamilienhaussiedlung in Deutschland.
Aktuell hat Mahlsdorf/Kaulsdorf ca. 49.000 Einwohner.

Lage / Verkehr:
Die S-Bahn im Tarifgebiet AB ist zu Fuß in 10 Minuten oder mit dem Bus erreichbar. Hier fahren die Bahnen im 10-minütigen Abstand in die Innenstadt sowie Richtung Straußberg. Die Bushaltestelle ist ca. 2 Minuten entfernt. In 6 Minuten haben sie eine schnelle Anbindung an die Bundesstrasse B1/B5 und benötigen dadurch nur ca. 30 Minuten ins Berliner Zentrum. Auch stadtauswärts Richtung Osten sind hiermit alle Möglichkeiten gegeben. Zur Autobahn A10, die ihnen Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht, gelangen sie in ca. 15 Minuten.

Infrastruktur:
Kitas, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien sind ausreichend vorhanden und zu Fuß bzw. mit dem Bus gut zu erreichen.
Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es auch fußläufig. Größere Shoppingcenter sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Freizeit / Sport / Natur:
Kaulsdorf hat viel Grün um sich herum. Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten zu erreichen. Östlich von Kaulsdorf trifft man schnell auf Wälder im benachbarten Brandenburg. Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist attraktiv und in nur 15 Min. mit dem Auto erreichbar. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür, von erholsamen Radtouren bis hin zu Kinobesuchen, Kulturveranstaltungen oder klettern in Europas größtem Indoor Kletterpark. Kulturell bietet das Schloss Biesdorf gerade im Sommer viele Veranstaltungen und Konzerte. Auch das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf lädt zum Verweilen ein.

Wirtschaft:
Größte Arbeitgeber in und um Kaulsdorf ist die Unfallklinik Berlin, BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

Objektnummer: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# 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: 26306034 - 12621 Berlin Kaulsdorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com