

Berlin – Lichterfelde

# Baugrundstück mit Potenzial in gewachsener Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 25331041**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

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

CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25331041	Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde

## La proprietà




VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
 Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (BHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
 VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
 Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

---

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
 AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BÜDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück mit ca. 718?m<sup>2</sup> Fläche, inkl. Altbestand. Die Lage vereint angenehme Nachbarschaft, gute Erreichbarkeit und ein hohes Entwicklungspotenzial für Wohnbebauung.

Das Grundstück ist im Baunutzungsplan der Stadt Berlin als allgemeines Wohngebiet (WA) der Baustufe II/3 ausgewiesen. Die planungsrechtliche Grundlage ergibt sich aus der Bauordnung für Berlin 1958 in Verbindung mit dem Textbebauungsplan XII-A, der eine Überleitung auf die Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO) vorgenommen hat. Die förmlich festgestellten Baufluchtlinien gelten gemäß BauNVO 1968 als Baugrenzen.

Bebauungsmöglichkeiten im Überblick:  
Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Baustufe II/3: Zulässig sind 2 Vollgeschosse

GRZ: 0,3

GFZ: 0,6

Bauweise & Bebauungstiefe: Gemäß §34 BauGB – Bebauung nach Art und Maß der vorhandenen Umgebungsbebauung

Planungsrecht: BauNVO 1968 in Verbindung mit Textbebauungsplan XII-A

Baugrenzen: durch Baufluchtlinien definiert

Diese Parameter bieten hervorragende Voraussetzungen für den Bau eines großzügigen Einfamilienhauses, Doppelhauses oder ggf. eines kleineren Mehrfamilienhauses, abhängig von der Nachbarbebauung.

Highlights auf einen Blick:

- ? Grundstücksfläche: ca. 718?m<sup>2</sup>
- ? Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- ? Klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- ? Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen möglich
- ? GRZ 0,3 / GFZ 0,6

Auf dem Grundstück wird ein Geh-; Fahr- und Leitungsrecht für das dahinter liegende Grundstück eingetragen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorzustellen.

**CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde**

## Tutto sulla posizione

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im beliebten Berliner Stadtteil Lankwitz, eingebettet in den grünen Südwesten der Hauptstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Diverse Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie das moderne Einkaufszentrum „LIO Lankwitz“ bieten alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Für einen entspannten Wochenendbummel ist das charmante Zentrum von Lichterfelde Ost mit weiteren Cafés, Boutiquen und Restaurants ebenfalls schnell erreicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Lichterfelde Ost (S25/S26, Regionalbahn) ist nur rund 5 Minuten mit dem Fahrrad oder Bus entfernt. Von hier aus gelangen Sie in ca. 15 Minuten zum Potsdamer Platz oder Hauptbahnhof – ideal für Berufspendler oder Hauptstadtliebhaber.

Auch für Autofahrer ist die Lage äußerst günstig: Über die nahegelegene B101 sowie die Stadtautobahn A103 und A100 erreichen Sie schnell alle Stadtteile Berlins und das Umland. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 30 Minuten bequem mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen wie der Gemeindepark Lankwitz, der Lilienthalpark oder das Naherholungsgebiet an der Teltowkanal-Promenade laden zum Joggen, Spazieren oder Verweilen im Grünen ein – urbanes Leben mit Erholungswert.

**CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde**

## 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 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.

**CODICE OGGETTO: 25331041 - 12249 Berlin – Lichterfelde**

## Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

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

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

---

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