Dahlwitz-Hoppegarten

Exklusives Baugrundstück in begehrter Lage von Hoppegarten OT Waldesruh

Objektnummer: 26068042



KAUFPREIS: 350.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 780 m²

Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

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

Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Auf einen Blick

Objektnummer	26068042

Kaufpreis	350.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

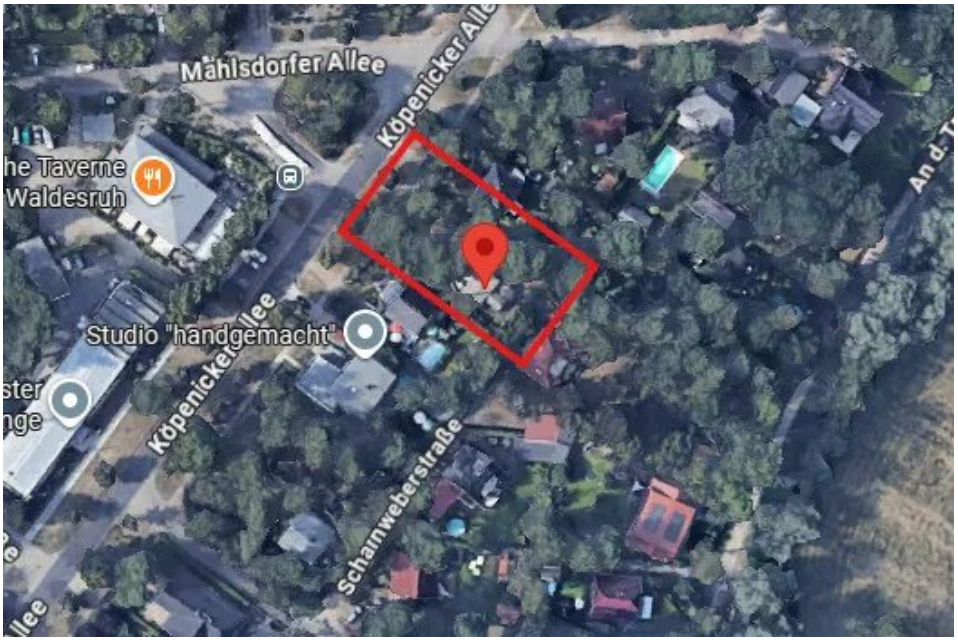
Die Immobilie





Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

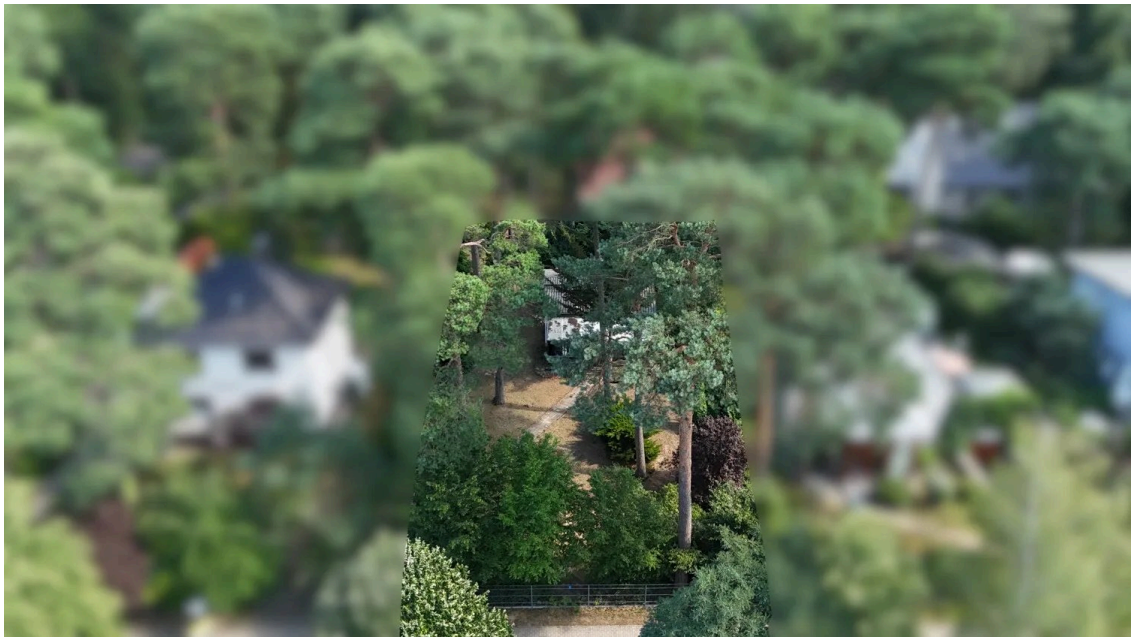
Die Immobilie





Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

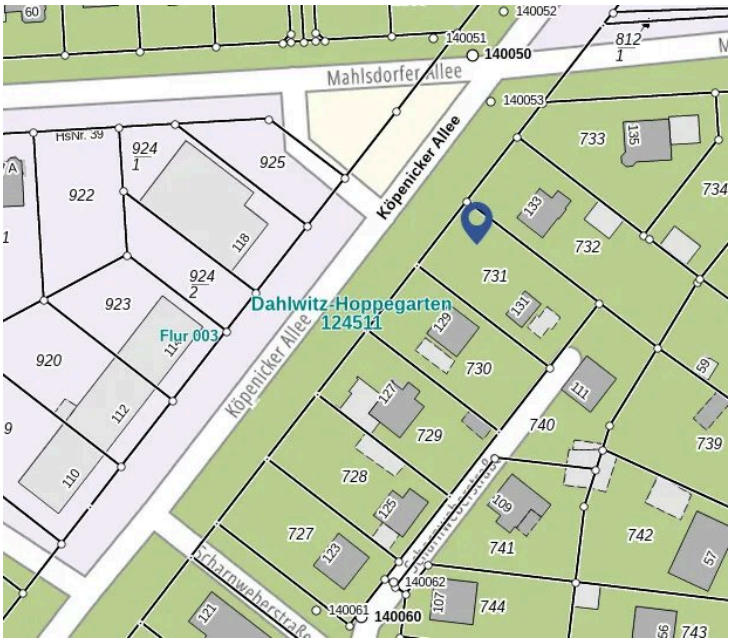
Die Immobilie





Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Ein erster Eindruck

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 m² 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, Trinkwasser, Abwasser auf dem Grundstück; Gas an 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. Die Umgebungsbebauung entlang der Köpenicker Allee 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. Zwei Vollgeschosse sind grundsätzlich möglich.
Eine Grundstücksteilung wird von der Gemeinde Hoppegarten derzeit nicht befürwortet, da die Mindestgröße von 400 m² pro Teilgrundstück nicht erreicht werden würde.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Bestandsgebäude. Im vorderen Grundstücksbereich steht ein Bungalow des Typs B34 aus dem Baujahr 1988 mit einer großen überdachten Terrasse, der bislang ganzjährig bewohnt wurde. Dahinter befindet sich eine für Waldesruh typische historische Holzlaube aus ca. 1937. Der bauliche Zustand und die weitere Nutzbarkeit der Bestandsgebäude sind vom Erwerber unter Berücksichtigung seiner persönlichen Planungen und der öffentlich-rechtlichen Vorgaben gesondert zu beurteilen.
Die Übergabe der Immobilie erfolgt besenrein und frei von Miet- und sonstigen Nutzungsverhältnissen, was eine gute Voraussetzung für die weitere Neubauplanung darstellt.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein eigener Brunnen mit Grundwasser, der bislang sowohl zur Wasserversorgung als auch zur Bewässerung des Gartens genutzt wurde. Dadurch besteht zusätzlich zum öffentlichen Trinkwasseranschluss eine eigenständige Wasserversorgungsmöglichkeit. Die Wasserqualität aus dem Brunnen und die weitere Nutzung kann vom Erwerber bei Bedarf geprüft werden.

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.

Sämtliche Angaben zur möglichen Bebaubarkeit erfolgen unverbindlich und vorbehaltlich der Prüfung sowie Genehmigung durch die zuständigen Behörden. Eine verbindliche Aussage zur Art und zum Umfang der zulässigen Bebauung kann ausschließlich durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde getroffen werden.

Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Ausstattung und Details

- Grundstücksfläche: ca. 780 m²
- Lage: Hoppegarten, OT Waldesruh - gewachsene, stark durchgrünte Wohnlage, in der historische Villen, klassische Einfamilienhäuser und moderne Wohnhäuser harmonieren
- Gefragte, familienfreundliche Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und großzügigem rückwärtigem Gartenbereich direkt an der Stadtgrenze zu Berlin
- Unmittelbare Nähe zum Erpetal mit Wiesen, altem Baumbestand und Spazierwegen
- Voll erschlossen
Strom, Trinkwasser und Abwasser auf dem Grundstück
Gas liegt an der Straße
- Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB
Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung
Bis zu zwei Vollgeschosse grundsätzlich möglich
Geeignet für: Einfamilienhaus, Stadtvilla, Doppelhaus
Verschiedene Konzepte aufgrund der Grundstücksbreite und -tiefe möglich
Hinweis: Sämtliche Angaben zur möglichen Bebaubarkeit sind unverbindlich und erfolgen unter Vorbehalt. Die konkrete Zulässigkeit der Bebauung ist durch die zuständigen Behörden zu prüfen und bedarf der entsprechenden Genehmigung.
- Grundstücksteilung derzeit seitens der Gemeinde nicht befürwortet, da die erforderliche Mindestgröße von 400 m² je Teilgrundstück nicht erreicht wird
- Bungalow Typ B34, Baujahr 1988, mit großer überdachter Terrasse, der bisher ganzjährig bewohnt wurde
- zusätzliche typische Waldesruher Holzlaube aus ca. 1937 mit einer Grundfläche von ca. 20 m²
Die historische Holzlaube ist stark sanierungsbedürftig und bei der Kaufpreisfindung bereits als Rückbauobjekt berücksichtigt
- eigener Brunnen mit Grundwasser vorhanden
Brunnen wurde bislang zur Wasserversorgung und Gartenbewässerung genutzt
Ein öffentlicher Trinkwasseranschluss ist vorhanden
- Übergabe vollständig geräumt
Frei von Miet- und sonstigen Nutzungsverhältnissen sowie geräumt von beweglichem Inventar
Dadurch zeitnahes Neubauvorhaben möglich
- Aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorhanden bzw. auf Wunsch verfügbar
- Keine Hinweise auf Altlasten

Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Alles zum Standort

Hoppegarten – OT Waldesruh liegt idyllisch im grünen Brandenburg direkt an der östlichen Stadtgrenze Berlins und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Hauptstadt. Die beliebte Wohnlage zeichnet sich durch großzügige Grundstücke, gepflegte Einfamilienhäuser, viel Grün und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Besonders die unmittelbare Nähe zum Erpetal sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Köpenicker Allee bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Berlin-Mahlsdorf, Berlin-Kaulsdorf, die U5, die B1/B5, der Berliner Ring sowie der BER sind gut erreichbar. Die Berliner Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 25–30 Minuten erreichbar.

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich in der näheren Umgebung, die Kiekemal-Grundschule ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar. Weitere Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Hoppegarten, Mahlsdorf und Kaulsdorf.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Fachgeschäfte und gastronomische Angebote finden sich unter anderem am Hultschiner Damm sowie im Umfeld des S-Bahnhofs Köpenick. Auch die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken, die MEDIAN Klinik Hoppegarten und das Vivantes Klinikum Kaulsdorf umfassend gewährleistet.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Sportmöglichkeiten zur Verfügung. Mehrere Reiterhöfe sowie die traditionsreiche Rennbahn Hoppegarten sind ebenfalls gut erreichbar.

Waldesruh bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Anbindung an Berlin – ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität suchen, ohne auf die Nähe zur Hauptstadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

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

Objektnummer: 26068042 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com