Berlin / Lichtenrade

980 m² Grundstücksfläche in Lichtenrade – Raum für neue Wohnideen

Objektnummer: 26115024



KAUFPREIS: 590.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 980 m²

Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

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

Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	26115024

Kaufpreis	590.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ca. 980 m² großes Grundstück, das aufgrund seiner Größe und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Neubebauung bietet.

Das Grundstück ist derzeit mit einem einfachen, unbeheizten Bestandsgebäude bebaut, das nicht mehr heutigen Wohnstandards entspricht und im Rahmen dieses Angebotes als Abrissobjekt betrachtet wird. Im Mittelpunkt stehen daher das Grundstück und dessen Entwicklungsmöglichkeiten.

Für das Grundstück wurden bereits schriftliche planungsrechtliche Auskünfte beim zuständigen Bezirksamt eingeholt.

Nach Auskunft des Bezirksamtes befindet sich das Grundstück gemäß Baunutzungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2. Festgesetzt sind zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,20 sowie eine GFZ von 0,40. Es gilt die offene Bauweise.

Bezogen auf ca. 980 m² Grundstücksfläche ergeben sich daraus rechnerisch eine Grundfläche von ca. 196 m² und eine Geschossfläche von ca. 392 m². Diese Werte stellen eine rein rechnerische Ableitung der planungsrechtlichen Kennzahlen und keine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens dar.

Eine Besonderheit besteht hinsichtlich der Bebauungstiefe. Nach Auskunft des Bezirksamtes befindet sich im Bereich des Grundstücks keine übergeleitete Straßen- und Baufluchtlinie. Die im Baunutzungsplan vorgesehene Bautiefenregelung findet daher keine Anwendung. Die Bebauungstiefe ist nach den Kriterien des § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung zu beurteilen. In der näheren Umgebung sind bereits Hinterbebauungen vorhanden. Hieraus lässt sich jedoch keine verbindliche Genehmigungsfähigkeit einer entsprechenden Bebauung ableiten.

Gesamtgrundstück oder Teilfläche

Neben dem Erwerb des gesamten Grundstücks ist auch der Erwerb einer noch zu bildenden Teilfläche möglich. Bei einer annähernd hälftigen Aufteilung könnten zwei Grundstücksflächen von jeweils ca. 490 m² entstehen.

Das Bezirksamt wurde hinsichtlich einer möglichen Grundstücksteilung angefragt und hat hierzu auf § 19 BauGB sowie die bereits erteilte planungsrechtliche Auskunft verwiesen. Nach Mitteilung des Bezirksamtes ist das geltende Planungsrecht seitdem unverändert.

Größe und Zuschnitt der Teilflächen ergeben sich erst im Rahmen einer Vermessung und Grundstücksteilung. Die Bebaubarkeit ist für das jeweilige Teilgrundstück anhand des konkreten Bauvorhabens gesondert zu prüfen.

Bestandsgebäude

Das vorhandene Gebäude verfügt über keine Heizung und ist als Abrissobjekt vorgesehen. Das Bezirksamt weist darauf hin, dass bei einer bestehenden oder früheren Nutzung zu Wohnzwecken Belange des Berliner Zweckentfremdungsrechts zu berücksichtigen sein können. Insbesondere ein Abriss ohne anschließende Schaffung von Ersatzwohnraum kann einer gesonderten Prüfung unterliegen.

Hinweis zur Bebaubarkeit

Sämtliche Angaben zur möglichen Bebauung beruhen auf den vorliegenden schriftlichen Auskünften des zuständigen Bezirksamtes und stellen weder eine Baugenehmigung noch eine Zusicherung hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit eines bestimmten Bauvorhabens dar.

Die konkrete Bebaubarkeit, insbesondere Baukörper, Bebauungstiefe, Abstandsflächen und die Auswirkungen einer Grundstücksteilung, ist anhand des jeweiligen Bauvorhabens mit den zuständigen Behörden zu klären.

Die schriftlichen Auskünfte des Bezirksamtes werden Kaufinteressenten auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Ausstattung und Details

Planungsrechtliche Eckdaten
Grundstücksgröße ca. 980 m²
Allgemeines Wohngebiet
Baustufe II/2
zwei Vollgeschosse
GRZ 0,20
GFZ 0,40
offene Bauweise
Bebauungstiefe nach § 34 BauGB zu beurteilen
Hinterbebauung in der näheren Umgebung vorhanden

Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Berliner Ortsteil Lichtenrade. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, gepflegte Grundstücke und eine aufgelockerte Bebauungsstruktur geprägt. Damit verbindet die Lage einen angenehm grünen Wohncharakter mit einer gut entwickelten Infrastruktur.

Die Einkaufsmöglichkeiten in Lichtenrade sind vielfältig. Neben Supermärkten und Geschäften für den täglichen Bedarf bietet insbesondere die Bahnhofstraße als gewachsenes Ortsteilzentrum ein breites Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Cafés und Restaurants.

Auch die medizinische Versorgung ist gut ausgebaut. Verschiedene Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken befinden sich im Ortsteil und sind schnell erreichbar.

Für Familien steht eine gute Auswahl an Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Sportvereine, Spielplätze und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im grünen Umfeld Lichtenrades.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten die nahegelegenen S-Bahn-Stationen sowie verschiedene Buslinien. Über die S-Bahn besteht eine direkte Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt. Auch mit dem Pkw sind die südlichen Berliner Bezirke sowie das Berliner Umland gut erreichbar.

Ein weiterer Standortvorteil ist die vergleichsweise gute Erreichbarkeit des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Dieser ist mit dem Pkw über die südlichen Verkehrsachsen gut angebunden und unterstreicht die Attraktivität der Lage insbesondere für Berufspendler und Vielreisende.

Lichtenrade bietet damit eine ausgewogene Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung, medizinischer und schulischer Infrastruktur sowie einer guten Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für die Entwicklung eines individuellen Wohnstandortes.

Objektnummer: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

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: 26115024 - 12305 Berlin / Lichtenrade

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin
Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com