Berlin / Lichtenrade

80 m² Einfamilienhaus in Lichtenrade – Raum für neue Wohnideen

Objektnummer: 26115024_H



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 980 m²

Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

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

Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Auf einen Blick

Objektnummer	26115024_H
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26115024_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ca. 980 m² großes Grundstück, das derzeit mit einem ca. 80 m² großen Bestandsgebäude bebaut ist. Das vorhandene Häuschen bietet aufgrund seiner Größe grundsätzlich den Charakter eines Einfamilienhauses, entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards.

Das Gebäude verfügt derzeit über keine funktionierende Heizung. Eine Instandsetzung bzw. Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz ist daher nicht vorgesehen. Im Rahmen dieses Angebotes wird das Gebäude als Abrissobjekt betrachtet. Der besondere Reiz des Angebotes liegt somit vor allem in dem großzügigen Grundstück und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten für eine zukünftige Neubebauung.

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 möglichen 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.

Neben dem Erwerb des gesamten Grundstücks besteht auch die Möglichkeit, eine noch zu bildende Teilfläche zu erwerben. 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.

Das vorhandene, ca. 80 m² große Wohngebäude ist aufgrund seines Zustands und der nicht mehr funktionsfähigen Heizungsanlage nicht zur weiteren Nutzung bzw. Modernisierung vorgesehen. Der Verkauf erfolgt daher ausdrücklich mit dem vorhandenen Gebäude als Abrissobjekt.

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.

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_H - 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_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

Alles zum Standort

Zum Verkauf steht ein ca. 980 m² großes Grundstück, das derzeit mit einem ca. 80 m² großen Bestandsgebäude bebaut ist. Das vorhandene Häuschen hat grundsätzlich den Charakter eines Einfamilienhauses, entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards und verfügt über keine funktionierende Heizung. Eine Modernisierung ist daher nicht vorgesehen; das Gebäude wird ausdrücklich als Abrissobjekt verkauft.

Der besondere Reiz des Angebotes liegt in dem großzügigen Grundstück und den Möglichkeiten einer zukünftigen Neubebauung. Hierzu wurden bereits schriftliche planungsrechtliche Auskünfte beim zuständigen Bezirksamt eingeholt.

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

Bei ca. 980 m² Grundstücksfläche ergeben sich daraus rechnerisch eine Grundfläche von ca. 196 m² und eine Geschossfläche von ca. 392 m². Diese Werte stellen lediglich eine rechnerische Ableitung der planungsrechtlichen Kennzahlen dar und sind keine Zusicherung der Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens.

Eine Besonderheit besteht hinsichtlich der möglichen 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 § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung zu beurteilen. In der näheren Umgebung sind bereits Hinterbebauungen vorhanden; daraus kann jedoch keine verbindliche Genehmigungsfähigkeit abgeleitet werden.

Neben dem Erwerb des gesamten Grundstücks besteht auch die Möglichkeit, eine noch zu bildende Teilfläche zu erwerben. Bei einer annähernd hälftigen Aufteilung könnten zwei Grundstücke mit jeweils ca. 490 m² entstehen. Das Bezirksamt wurde hierzu angefragt und hat 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 durch Vermessung und Grundstücksteilung. Die Bebaubarkeit ist für das jeweilige Teilgrundstück anhand des konkreten Bauvorhabens gesondert zu prüfen.

Das Bezirksamt weist zudem darauf hin, dass bei einer bestehenden oder früheren

Wohnnutzung Belange des Berliner Zweckentfremdungsrechts zu berücksichtigen sein können. Insbesondere ein Abriss ohne anschließende Schaffung von Ersatzwohnraum kann einer gesonderten Prüfung unterliegen.

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 sowie 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_H - 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_H - 12305 Berlin / Lichtenrade

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