

PALLOCCA | IMMOBILIEN

VOLLERSCHLOSSENES BAUGRUNDSTÜCK

SEHR GUTE LAGE IN
NEUENHAGEN BEI BERLIN

WOHNGEBÄUDE MIT
GEWERBETEIL



NEUENHAGEN BEI BERLIN

RUDOLF-BREITSCHIED-ALLEE 71, 15366

| | |
|-------------------|------------|
| Kaufpreis: | € 460.000€ |
| Qm: | 1006 |
| GRZ | 0,30 |

KURZBESCHREIBUNG

- Amtliche Fläche 1006 mq, ca. 20m Straßenfront, ca. 50m tief, Rechteckform.
- voll erschlossen.
- bebaubar nach 34 BauGB.
- max. 3 Vollgeschosse, 3. Geschoss über Mansarddach.
- Grundstück nach amtlicher Aussage nicht teilbar aber Doppelhaus wohl möglich.
- 2002 lag bereits eine Baugenehmigung für ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus vor.
- Grundstück von hinten nach vorne zur Straße hin ca. 2m abschüssig, damit ist eine Terrassenbauweise möglich.
- eine ruhige Terrassen- und Gartenlage gegeben, da Süden abseits der Straße.
- Grundflächenzahl ca. 0,30 (GRZ).
- kein Erbbaurecht.
- Geh- Fahr und Leitungsrecht für hinteres Grundstück.







Objektbeschreibung:

Größe: amtliche Fläche 1006 qm, etwa 02 m Straßenfront 3m (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für dahinter anliegendes Grundstück), ca. 50 m tief

Erschließung: Das Grundstück ist vollerschlossen.

Bebaubarkeit:

Hiermit wird ein 1006 qm großes Grundstück in bester „Speckgürtellage“ am Rande Berlins angeboten.

Für das Grundstück lag bis 2002 bereits eine Baugenehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus (gemischtes Objekt: Praxis und Wohnen) vor. Bäume und Sträucher sind bereits weitestgehend geräumt.

Gemäß Flächennutzungsplan: Der vordere Grundstücksteil ist 3-geschossig, der hintere 2-geschossig, der hintere Grundstücksabschnitt liegt etwa 2 m über dem Straßenniveau, damit ist eine schöne Terrassenbauweise möglich. Nach Information des Bauamts ist keine Teilung möglich. Straßenseitig wurde ein neuer Zaun errichtet. Im vorderen Teil sind auch Mischgebietsnutzungen möglich.

Das Grundstück bietet die Möglichkeit in familienfreundlicher Lage zu bauen. Möglich sind Ein- und Mehrfamilienhäuser, die sich in die Umgebung und den ortsüblichen Umfang einpassen.

Eine Baugenehmigung für ein entsprechendes Vorhaben wurde bereits vormals erteilt (siehe Kurzbeschreibung oben).

In Neuenhagen verbinden sich das Beste aus Stadt und Land. Eine grüne Umgebung mit freundlichen Einfamilienhäusern wird bereichert durch eine gute Verkehrsanbindung und relativ kurze Wege zu vielen alltäglich notwendigen Institutionen wie Ärzten, Supermärkten und Schulen.

Der Zugang nach Berlin ist sowohl über öffentliche Verkehrsmittel als auch mit dem Auto bequem gewährleistet.

Das Grundstück hat eine rechteckige Grundform, gemäß Flächennutzungsplan (Lage im Innenbereich) wird der § 34 BauGB bezüglich der Bebauung angewendet, daher richtet sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und die Eigenart der näheren Umgebung.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend gekennzeichnet durch Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, sowie Doppelhäuser.

Der Überbauungsrichtwert liegt nach Auskunft der Gemeinde bei 20% mit dem Hauptgebäude inklusive Terrassen (GRZ 0,2) und bei 0,3 mit allen Nebenanlagen (GRZ 0,3).

Das Grundstück ist von einem Zaun umgeben und die Erschließungsbeiträge sind bereits bezahlt. Die angrenzende Straße wurde komplett erneuert. Ein Bodengutachten liegt vor. Weiterhin liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor (keine Eintragungen).

Das Grundstück war und ist unbebaut (kleiner Bungalow entfernt). Wenig Baumbestand vorhanden. Es besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Einen Besichtigungstermin können Sie gerne mit mir über die Kontaktdaten vereinbaren. Ich bin regelmäßig an Wochenenden vor Ort.

Lage: In Neuenhagen bei Berlin gelegen (fußläufig zur S5 - 1 km zur S5 Hoppergarten und 26 km zur S5 nach Neuenhagen)

Zentrale Ortslage mit sehr gutem Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Grundschule: 1 km

Gymnasium: 850 m

Bushaltestellen: 300 m

Apotheke und verschiedene Restaurants/kleine Läden: wenige Minuten zu Fuß

Ärztehaus: 1,5 km

Bäcker/Imbisse: 20 m

Supermärkte: Netto, Rewe, Edeka im 2-3 km Radius

Tankstelle: 40 m

Sehr gute Autobahnanbindung und leichte Zufahrt nach Berlin über B1 oder Landsberger Allee

Größe: 1006 qm, etwa 20 m Straßenfront (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Sonstiges: Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot persönlich zu zeigen.

Die in diesem Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen und Informationen zum Objekt beruhen auf Angaben Dritter.

Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung vorbehalten.

Dieses Angebot ist provisionspflichtig. Bei Zustandekommen eines Kaufvertrages berechnet der Immobilienmakler Saverio Pallocca dem Erwerber eine Provision in Höhe von 7,14 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt.. Über die steuerlichen Aspekte informiert Sie Ihr Steuerberater. Auf Wunsch sind wir Ihnen auch gerne bei Ihrer Finanzierung behilflich. Besichtigungen sind kurzfristig möglich. Alle Angaben beruhen auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Ansprechpartner:

Saverio Pallocca

Email: info@pallocca-immobilien.de

Telefon: 0049 (0) 176 98 21 30 02

[jetzt anrufen](#)

