



KENSINGTON®

Finest Properties International

Preisreduzierung: Filetgrundstück mit Bestand aus dem Jahr 1934 bietet viele Möglichkeiten



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBN_341	Stand vom:	10.12.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1934
Ort:	16548 Glienicke/Nordbahn	Wohnfläche:	69,00 m ²
Nutzfläche:	82,80 m ²	Grundstücksfläche:	1.031,00 m ²
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Zustand:	Sanierungsbedürftig		

Preise:

Kaufpreis:	490.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2033-05-04
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1934
Wertklasse:	G	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	237.20 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington International	Name:	Iris Varas
Straße:	Brunowstrasse 52	Ort:	13507 Berlin
Telefon:	01755007915	Faxnummer:	+49 (0)30 53016131
E-Mail:	iris.varas@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses als Souterrain unterkellerte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 bietet ein einzigartiges Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über ca. 69 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.031 m² in der begehrten Gegend von Glienicke/Nordbahn. Das Grundstück mit altem Baumbestand, Garten und Rasenfläche eröffnet verschiedene Optionen für Bauprojekte und vielfältige Baumaßnahmen. Ob eine Erweiterung als Bungalow mit Sanierung des Altbestandes, eine Aufstockung des bestehenden Hauses oder sogar der Neubau von zwei Doppelhaushälften – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Baurechtliche Rahmenbedingungen: Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und die maximale Grundfläche baulicher Anlagen von 150 m² bieten klare Vorgaben. Durch Nebenanlagen können Sie die GRZ um 50 % überschreiten (mögliche GRZ 0,225). Zwei Vollgeschosse sind zulässig. Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen beträgt drei. Beachten Sie die Stellplatzsatzung, die für jede Wohnung entsprechende Stellplatzanforderungen definiert. Das Grundstück befindet sich in einer familiären und angenehmen Nachbarschaft, was eine hohe Wohnqualität verspricht. Insbesondere für Naturliebhaber ist die Umgebung durch ihre Attraktivität hervorgehoben.

Bebauungsplan Nr. 05 "Kindelwaldpromenade": Das Grundstück liegt im Geltungsbereich dieses rechtskräftigen Bebauungsplans, der klare Leitlinien für eine harmonische Entwicklung vorgibt. Gerne senden wir Ihnen den Bebauungsplan zu.

Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu erfahrenen Architekten und Bauunternehmern, um Ihr individuelles Bauvorhaben professionell und zeitnah zu realisieren. Erleben Sie die Vielfalt dieser Liegenschaft und gestalten Sie Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses einzigartigen Grundstücks begeistern!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage:

Glienicke/Nordbahn grenzt unmittelbar an den nördlichen Stadtrand von Berlin mit den Ortsteilen Frohnau und Hermsdorf. Das als Schutzgebiet ausgewiesene Areal "Kindelwald" lädt ebenso zu erholsamen Wanderungen ein wie auch die "Eigenwerder Moorwiesen". Glienicke versteht sich als familienfreundliche Gemeinde und das Angebot an Kinderbetreuung und Schulen ist attraktiv. Zugleich erfüllen zwei Einkaufszentren mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften die Erfordernisse des täglichen Bedarfs. Auch für ein weitgefächertes Spektrum an Sportmöglichkeiten ist gesorgt. Allgemein- und Fachärzte, Fitnessstudios, eine Bank, Hotels und Restaurants komplettieren das Dienstleistungsangebot vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht es, die Zentren Berlins in gut dreißig Minuten zu erreichen. Die Bundesstraße B96 bildet die westliche Ortsgrenze Glienickes. Die durch Glienicke führende Buslinie 806 verbindet den Ort mit der S-Bahn-Linie S1 als auch mit der S-Bahn-Linie S8. Der Autobahnanschluss in Richtung Nordost ist die Anschlussstelle Mühlenbeck am nördlichen Ring (A10) und die Anschlussstelle Birkenwerder führt in nordwestlicher Richtung. Zudem

besteht Anschluss an die Berliner Stadtautobahn A111 über die Anschlussstellen Waidmannsluster Damm/Hermsdorfer Damm und Hohen Neuendorf/Stolpe. Damit ist der Flughafen BER in knapp 45 Minuten zu erreichen.

Ausstattung:

ECKDATEN:

- Grundstücksgröße: ca. 1.031 m²
- verkehrsgünstige Lage in Glienicke/Nordbahn
- Grundstück im idyllischen Siedlungsgebiet mit altem Baumbestand
- naturverbunden
- Bodenrichtwert 550 €/ m²

BEBAUBARKEITSANALYSE

- Bebauungsplan Nr.-05 "Kindelwaldpromenade"
- Bauweise: offene Bauweise
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- höchstzulässige Anzahl 3 Wohnungen
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,15 bzw. 0,225
- Grundfläche: max. 150 m²
- zusätzliche Überbauung durch sog. Nebenanlagen von 50% möglich

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Bilder

Einfamilienhaus



Garten mit Nebengebäuden



Auffahrt Grundstück



1.031m² Grundstück mit EFH



Zufahrt Grundstück

