



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Preisreduzierung! Wunderschönes Grundstück mit Abrisshaus in schöner Lage von Glienicke/Nordbahn



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_336	<b>Stand vom:</b>	10.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Grundstück (Wohnen)	<b>Ort:</b>	16548 Glienicke/Nordbahn
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.031,00 m <sup>2</sup>	<b>Bebaubar nach:</b>	B-Plan

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig
------------------	--------------

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das ca. 1.031 m<sup>2</sup> große Grundstück ist derzeit mit einem unterkellerten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 von ca. 69 m<sup>2</sup> bebaut und befindet sich in einem idyllischen Wohngebiet im Ortsteil Glienicke/Nordbahn. Bei dieser Liegenschaft mit altem Baumbestand, Garten und Rasenfläche sind unterschiedliche Baumaßnahmen möglich. Nach Abriss der Bestandsimmobilie ist entweder der Neubau von zwei Doppelhaushälften mit à ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Geschossen möglich, die Erstellung eines Mehrfamilienhauses oder die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses. Die GRZ liegt bei 0,15 und die Grundfläche baulicher Anlagen darf maximal 150 m<sup>2</sup> betragen. Durch Nebenanlagen (Zuwegung, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carport ...) darf die GRZ um 50 % überschritten werden (mögliche GRZ 0,225). Auf dem Grundstück sind gem. Bebauungsplan Nr.-05 "Kindelwaldpromenade" zwei Vollgeschosse zulässig.

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen ist drei. Dabei ist die Stellplatzsatzung zu beachten, die für jede Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Stellplatz und ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorschreibt. Die familiäre Nachbarschaft sowie die Lage des Grundstücks sind privilegiert und besonders für Naturliebhaber attraktiv. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05 "Kindelwaldpromenade". Gerne senden wir Ihnen diesen zu. Bodenrichtwert: 550 €/ m<sup>2</sup>  
Auf Wunsch geben wir den Kontakt zum Architekten und Bauunternehmer weiter, um das Bauvorhaben zu realisieren.

## 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 m<sup>2</sup>
- verkehrsgünstige Lage in Glienicke/Nordbahn
- Grundstück im idyllischen Siedlungsgebiet mit altem Baumbestand
- naturverbunden
- Bodenrichtwert 550 €/ m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>
- 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](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

Traumhaftes Grundstück



Immobilienbestand Baujahr 1934



Zufahrt zum Immobilienbestand aus dem Jahr 1934



Zufahrt



Immobilienbestand

