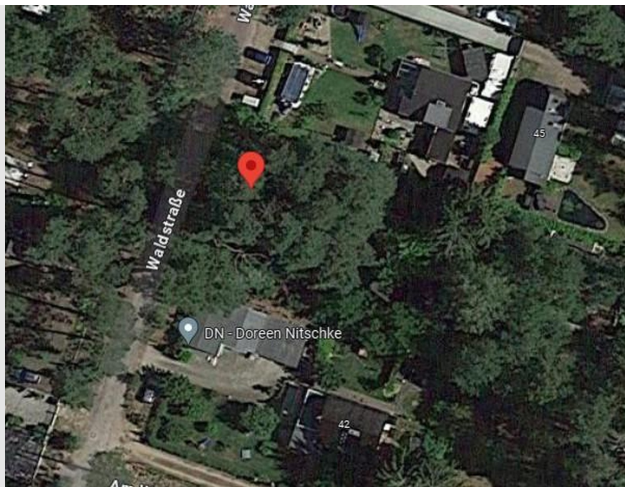


Exposé

Wohnen in Grünheide (Mark) OT Kagel Möllenssee

**Genehmigtes 4-DHH-Projekt in Kagel/Grünheide - 1.572
m² Grundstück sofort bebaubar**



Objekt-Nr. OM-325556

Wohnen

Verkauf: **429.000 €**

15537 Grünheide (Mark) OT Kagel Möllenssee
Brandenburg
Deutschland

Grundstücksfläche	1.572,00 m ²
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig genehmigtes Neubauprojekt für vier moderne Doppelhaushälften auf einem ca. 1.572 m² großen Grundstück im Ortsteil Kagel-Möllensee (Gemeinde Grünheide, Landkreis Oder-Spree). Der Bauantrag ist rechtskräftig, sämtliche zum Bauantrag gehörenden Unterlagen liegen vor. Das Projekt kann ohne weitere Verzögerung unmittelbar in die Ausführung gehen.

Die genehmigte Planung umfasst eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 600 m² sowie eine geplante Wohnfläche von insgesamt ca. 500 m² (4 × ca. 125 m² WFL). Die Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen errichtet, wodurch im Obergeschoss vollwertige, weitgehend schrägenfreie Räume entstehen. Die Grundrisse sind klar strukturiert und auf die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum im Berliner Umland ausgerichtet.

Je Doppelhaushälfte sind u. a. vorgesehen:

- offener Wohn-/Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss
- drei vollwertige Schlafzimmer im Obergeschoss
- modernes Bad im OG, Gäste-WC im EG
- funktionale Diele und Abstell-/Hauswirtschaftsbereiche
- Terrassen mit Ausrichtung in die Gartenbereiche

Die Architektur ist bewusst wirtschaftlich und ausführungsfreundlich geplant: klare Baukörper, geneigtes Dach mit ca. 26° Dachneigung, übliche Spannweiten, keine konstruktiv aufwendigen Sonderlösungen. Das Projekt eignet sich damit ideal für Bauträger, Generalunternehmer, projektorientierte Baufirmen sowie Familiengesellschaften, die ein gut kalkulierbares Neubauvorhaben mit überschaubarer Komplexität suchen.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Planungskonzept bereits berücksichtigt und im Lageplan nachgewiesen. Das Grundstück gilt rechtlich als voll erschlossen, da die wesentlichen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) in der direkt angrenzenden Straße anliegen. Die Geländesituation ist eben und ohne besondere Bodenformationen, sodass mit einer wirtschaftlichen Gründung zu rechnen ist (genaue Aussage vorbehaltlich eines Bodengutachtens).

Ein wesentlicher Vorteil dieses Angebots besteht darin, dass die sonst übliche Genehmigungsphase mit unklaren Zeitabläufen und Abstimmungen mit dem Bauamt bereits vollständig abgeschlossen ist. Das reduziert die Projektlaufzeit um ca. 12–18 Monate und eliminiert das zentrale Risiko vieler Entwicklungsprojekte: die Unsicherheit über die tatsächlich durchsetzbare Bebauung. Der Erwerber steigt unmittelbar in die Ausführungs- bzw. Ausführungsplanungsphase ein und kann sich auf Baukosten, Vermarktung und Finanzierung konzentrieren.

Das Projekt ist sowohl für eine Bestandshaltung (Vermietung der vier Einheiten an familienorientierte Mieterklientel) als auch für den Einzelverkauf der Doppelhaushälften an Eigennutzer interessant. Durch die Kombination aus Lagequalität, Größe des Grundstücks, klar definiertem Baurecht und genehmigter Planung bietet das Angebot eine seltene Möglichkeit, ein fertig vorbereitetes, risikoarmes Wohnbauprojekt im direkten Einzugsbereich von Grünheide/Berlin zu übernehmen.

Alle bauantragsrelevanten Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Baubeschreibung etc.) werden bei ernsthaftem Interesse vollständig zur Verfügung gestellt.

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Bauantragsunterlagen sowie den Informationen des Eigentümers. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Die vollständigen genehmigten Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Baubeschreibung, Lageplan) können bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt werden. Eine kurzfristige Besichtigung des Grundstücks ist nach Absprache möglich.

Das Projekt befindet sich bereits vollständig in der genehmigten Leistungsphase 4 (Bauantrag). Für den Erwerber entfallen damit sämtliche Unsicherheiten der Vorplanung, Abstimmung mit dem Bauamt und Klärung der zulässigen Bebauung. Die Weiterführung in die Leistungsphasen 5–8 (Ausführungsplanung, Ausschreibung, Bauausführung) kann unmittelbar begonnen werden. Eine Anpassung der Planung durch einen eigenen Architekten ist grundsätzlich möglich, sofern die genehmigten Gebäudeparameter eingehalten werden.

Das Grundstück gilt im rechtlichen Sinne als voll erschlossen, da sämtliche relevanten Medien in der angrenzenden öffentlichen Straße anliegen. Die Herstellung der einzelnen Hausanschlüsse erfolgt wie üblich im Zuge der Bauausführung. Eine ebene Topografie erlaubt eine wirtschaftliche Gründung; besondere Bodenverhältnisse sind nicht bekannt (Bodengutachten obliegt dem Erwerber).

Das Vorhaben bietet flexible Verwertungsstrategien:

- Einzelverkauf der vier Einheiten an Eigennutzer
- Vermietung als langfristiges Bestandsobjekt
- Teilverkauf einzelner Einheiten mit Rückführung von Finanzierungsteilen
- Realisierung durch GU mit interner Leistungserbringung zur Reduktion der Baukosten

Die Kombination aus Grundstücksgröße, genehmigter BGF, klarer Gebäudegeometrie und der Wohnlagenqualität im Umfeld von Grünheide macht das Projekt für Bauträger, Investoren, Generalunternehmer und Familiengesellschaften gleichermaßen geeignet. Die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum im Berliner Umland ist stabil, insbesondere im erweiterten Umfeld des Wirtschaftsstandorts Grünheide.

Der Verkauf erfolgt frei von Miet- oder Nutzungsverhältnissen. Eine Übernahme kann zeitnah erfolgen. Die Unterlagen sind vollständig und ermöglichen eine zügige technische, wirtschaftliche und finanzierungsseitige Prüfung des Projekts.

Lage

Das Grundstück liegt im bewohnten Gemeindeteil Kagel-Möllensee der Gemeinde Grünheide (Mark) im Landkreis Oder-Spree, östlich von Berlin. Kagel-Möllensee ist eine gefragte Wohnlage im Berliner Umland, geprägt von Einfamilien- und Doppelhausbebauung in unmittelbarer Nähe mehrerer Seen (u. a. Elsensee und Möllensee) mit hoher Freizeit- und Erholungsqualität. Die Umgebung ist ruhig, grün und stark wohnwirtschaftlich orientiert; Ferien- und Dauerwohnsitze liegen hier dicht beieinander.

Die Gemeinde Grünheide hat sich in den letzten Jahren durch die Ansiedlung der Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg zu einem der dynamischsten Wirtschaftsstandorte im Osten Deutschlands entwickelt. Von Kagel-Möllensee aus ist das Werksgelände in angemessener Fahrzeit erreichbar; die Region verzeichnet bereits heute eine spürbar erhöhte Nachfrage nach modernem Wohnraum für Fachkräfte, Zulieferer und Dienstleister im Umfeld des Werks.

Die verkehrliche Anbindung ist für ein eher ländlich geprägtes Wohngebiet sehr gut. Über die Ortsverbindung nach Grünheide und Erkner besteht Anschluss an die Bundesstraße B1/B5 und die Autobahn A10 (Berliner Ring), sodass Berlin, Fürstenwalde und das weitere Umland zügig erreichbar sind. Der ÖPNV wird über die Buslinie 429 sichergestellt, die Kagel und seine Gemeindeteile im Stundentakt mit dem Bahnhof Erkner verbindet; von dort besteht mit dem RE1 eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt.

Im erweiterten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen in Kagel, Grünheide und Erkner. Am Möllensee und den umliegenden Gewässern befinden sich Badestellen, Camping- und Freizeitangebote, die den Standort besonders für Familien, naturorientierte Bewohner und langfristige Selbstnutzer attraktiv machen.

Für Bauträger und Investoren bietet die Lage eine sehr ausgewogene Kombination aus stabiler Wohnnachfrage, hoher Naherholungsqualität und der wirtschaftlichen Dynamik des Tesla-Standorts. Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit ortsüblicher Einbindung, ohne großflächige Neubausiedlungsanmutung. Dadurch eignet sich das geplante Doppelhausensemble sowohl für den Einzelverkauf der Einheiten an Eigennutzer als auch für eine langfristige Bestandshaltung mit familienorientierter Mieterzielgruppe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

