

# Exposé

## Wohnen in Strausberg

### Seltene Gelegenheit in Strausberg – bauträgerfreies Grundstück in ruhiger 2. Reihe



Objekt-Nr. OM-439671

**Wohnen**

Verkauf: **198.000 €**

Ansprechpartner:  
DM-Immo

Waldemarstraße 6A  
15344 Strausberg  
Brandenburg  
Deutschland

Grundstücksfläche

888,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger zweiter Reihe der beliebten Waldemarstraße in Strausberg erwartet Sie ein selten verfügbares Baugrundstück mit vielseitigen Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihres Wohntraums.

Ob modernes Einfamilienhaus, großzügiges Zweifamilienhaus oder generationsübergreifendes Wohnen – dieses bauträgerfreie Grundstück bietet Ihnen maximale Freiheit bei der Planung.

Das ca. 888 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine geschützte Lage abseits der Straße und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal für Familien, Ruhesuchende und Berlin-Pendler.

Die gesicherte Zuwegung über eine eingetragene Grunddienstbarkeit gewährleistet eine komfortable Erschließung.

Laut Auskunft des Bauamts ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen sowie einer Gebäudegrundfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> möglich. Dadurch eröffnet sich attraktiver Gestaltungsspielraum für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Bauträger: bauträgerfrei

Bodenrichtwert: 300 €/m<sup>2</sup> (266.400 €)

Bebaubarkeit: §34BauG (In Absprache mit dem Bauamt: 2 Vollgeschosse - 135 m<sup>2</sup> Gebäudefläche pro Geschoss)

Zuwegung: Gesichert über Grunddienstbarkeit: Geh-Fahr-Leitungsrecht

Bauform: Erdgeschoss + Dachgeschoss (Satteldach, großzügiger Drempel), Keller möglich

## Sonstiges

### Provisionsfrei direkt vom Eigentümer ###

Die Vermarktung erfolgt im transparenten Angebotsverfahren.

Der veröffentlichte Preis stellt den Einstiegspreis dar.

## Lage

Die Waldemarstraße 6 in Strausberg überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage bei gleichzeitig guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas befinden sich in der näheren Umgebung. Die S-Bahn-Station Strausberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Berlin – ideal für Pendler. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung mit Wäldern und Seen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

# Exposé - Galerie



Blick auf das ca. 888 m<sup>2</sup> große



Strausberg – naturnah wohnen n

# Exposé - Galerie

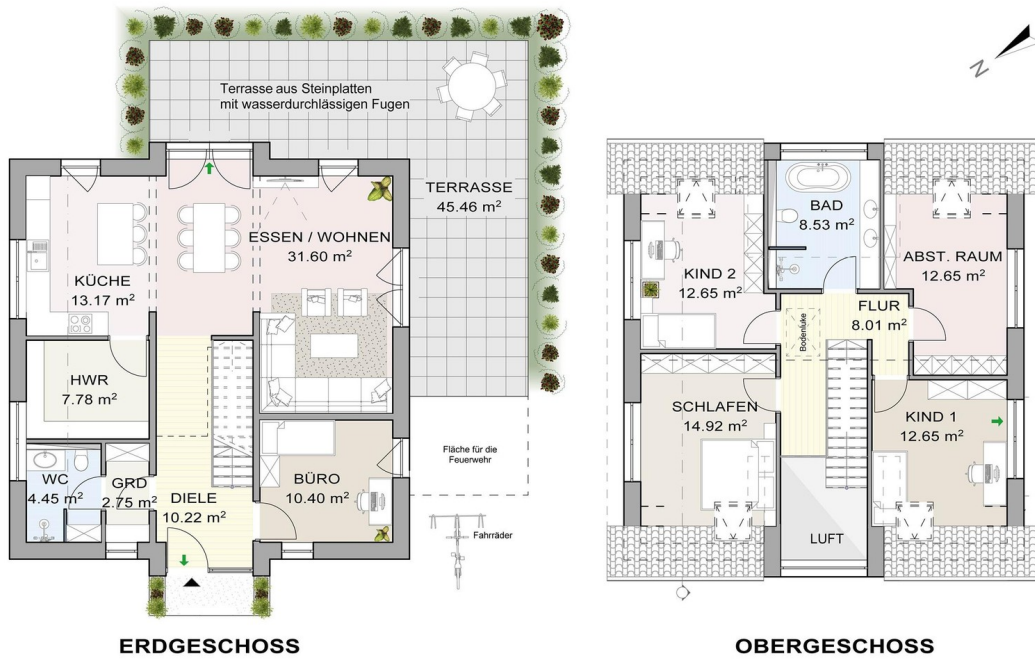


Strausberg – naturnah wohnen



EFH: Visualisierung

# Exposé - Galerie



EFH: Grundrissidee



BRANDENBURGVIEWER



LGB  
Landesvermessung und  
Geobasisinformation Brandenburg



LAND  
BRANDENBURG

E:421896.11, N:5821507.01



Flurkarte

# Exposé - Galerie



Strausberg – naturnah wohnen n



Strausberg – naturnah wohnen n

# Exposé - Grundrisse

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland



Tel.: +49 3346 850 7461

E-Mail: [geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de](mailto:geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de)

### Bodenrichtwerte 01.01.2025 Angaben zum Bodenrichtwert

<b>Kreis/kreisfreie Stadt</b>	Märkisch-Oderland
<b>Gemeinde</b>	Strausberg
<b>BRW-Name</b>	Strausberg-Vorstadt
<b>Zonennummer</b>	01600034
<b>Stichtag</b>	01.01.2025
<b>Bodenrichtwert (In Euro/m<sup>2</sup>)</b>	300
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land (B)
<b>Art der Nutzung</b>	Wohnbaufläche (W)
<b>Vollgeschosszahl</b>	2
<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	beitragsfrei (frei)
<b>Umrechnungstabellen</b>	nicht vorhanden
<b>Grundstücksmarktbericht</b>	<a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_MOL.pdf">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_MOL.pdf</a>

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in einer abgegrenzten Zone (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines für die Zone typischen, unbebauten, fiktiven Grundstücks (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit seinen grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) beschrieben. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. So können insbesondere einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone oder die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und ihren Grundstücksmerkmalen werden in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ zur Verfügung gestellt.

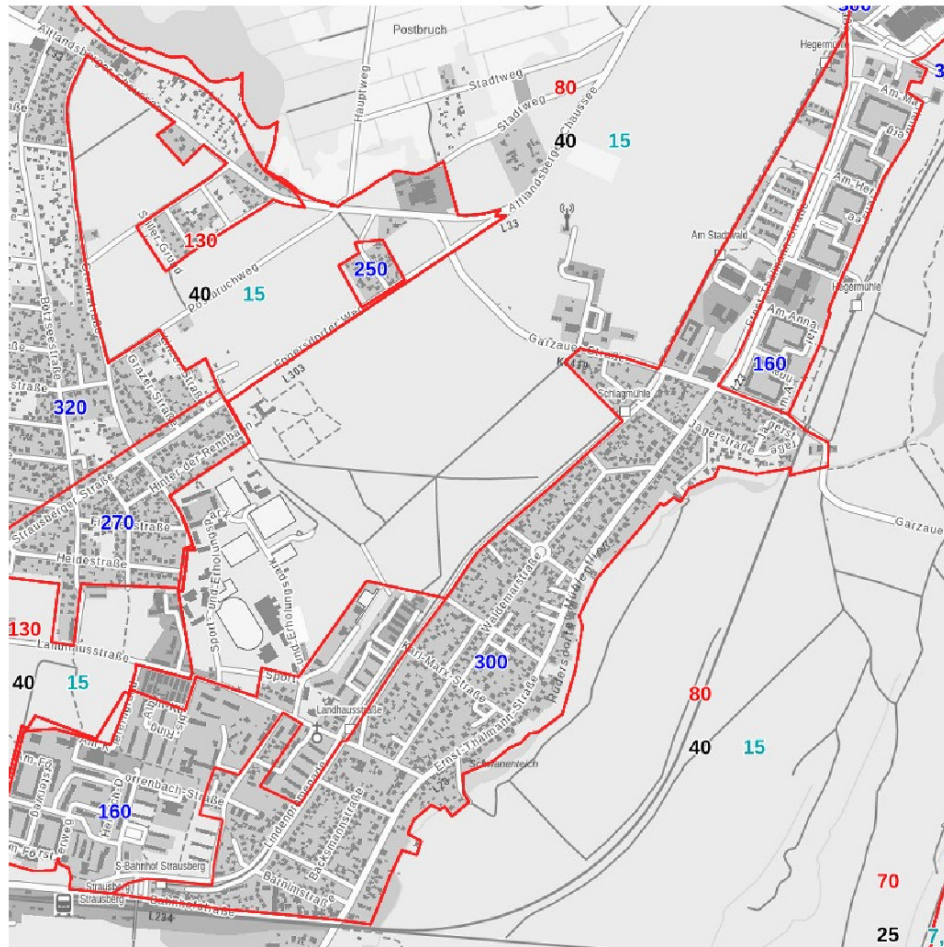
Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

# Exposé - Grundrisse

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland



**Bodenrichtwerte 01.01.2025**  
**Karte**



Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, boris.brandenburg.de

# Exposé - Grundrisse



BRANDENBURGVIEWER



E:421896.11, N:5821507.01



E:421708.08, N:5821312.63



Maßstab 1 : 1 000

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:  
Topographie, Gebäude (ab 1:4.000), Flurstücke (ab 1:5.000), Fluren, Gemarkungen, Verwaltungsgrenzen

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg [kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 25. Aug. 2025 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

