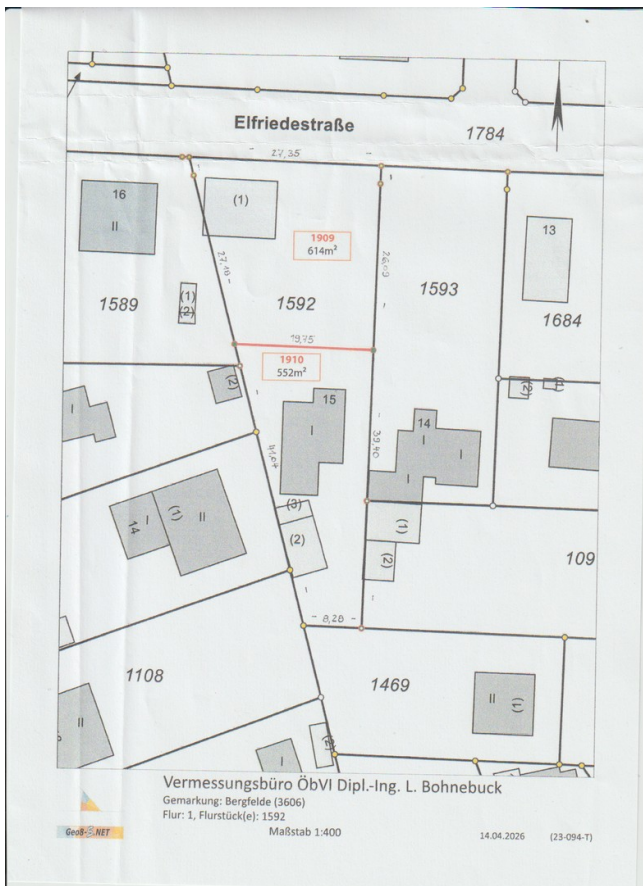


Exposé

Wohnen in Hohen Neuendorf/ Bergf.

**Privatverk. Baugrundstück 325 qm/ 7 km von Berlin in
16562 Hohen Neuendorf/ OT Bergfelde/ 16562**



Objekt-Nr. OM-456970

Wohnen

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:
G. Felgenhauer-Vrlika

Elfriedestraße 15
16562 Hohen Neuendorf/ Bergf.
Brandenburg
Deutschland

Grundstücksfläche 325,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein 325 qm großes BAUGRUNDSTÜCK in einer ruhigen, aber sehr zentral gelegenen Wohnstraße von 16562 HOHEN NEUENDORF (ORTSTEIL BERGFELDE), das die Besitzerin privat OHNE MAKLERGEBÜHR anbietet. Für das betroffene Bauareal gilt § 34 Baugesetzbuch, die sogenannte Nachbarschaftsbebauung. Das heißt ein Neubau muss in seiner Bauart zu der gewachsenen Baustruktur der Nachbarschaft passen. Das Baugrundstück bietet unter Einhaltung der nötigen Abstandsflächen die Möglichkeit ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und einer Grundfläche von rund 84 qm (14 m X 6 m) zu bauen mit 2 Vollgeschossen, das eine Wohnfläche von 130 qm aufweist.

Bergfelde liegt nur 7 km von Berlin-Frohnau entfernt am nordwestlichen Berliner Stadtrand. Dieser Stadtteil verfügt über eine sehr gute Verkehrsverbindung - per PKW oder S-Bahn und Bus - nach Berlin. Bitte beachten Sie das KURZ-EXPOSÉ bei den beigegeführten Dokumenten. Diese Nähe zu Berlin macht Bergfelde sehr geeignet für Berufspendler. Die Gartenstadt Bergfelde mit ihren von Bäumen gesäumten Wohnstraßen ist geprägt von Wald, Wiesen und Felder in unmittelbarer Nähe des Wohngebiets und bietet so eine naturnahe, hohe Wohn- und Lebensqualität. Dies macht Bergfelde beliebt bei Menschen jeden Alters. Sportbegeisterte, Wanderer, aber auch Familien und Spaziergänger lieben Senioren schätzen Bergfelde. Besonders junge Familien ziehen gerne in den liebenswerten Ort, der für Kinder gute Entwicklungsmöglichkeiten bietet (2 Kindertagesstätten mit insgesamt 450 Betreuungsplätzen, Grundschule, Tanzstudio mit Ballettunterricht, Fußballverein, Sportclub und Sportpark, Reitmöglichkeit und Vieles mehr. Eine Oberschule (2,5 km) und ein Gymnasium (4,8 km) befinden sich im nahegelegenen 16540 Hohen Neuendorf (Stadt). Trotz seiner ruhigen, naturnahen Lage bietet das angebotene Baugrundstück eine ausgezeichnete innerstädtische Infrastruktur. So ist alles, was das alltägliche Leben angenehm und handelbar macht von der Elfriedestraße aus in 3 bis maximal 10 Gehminuten erreichbar (S-Bahn, Buslinien, Supermärkte, Bäcker, Getränkemarkt, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, Friseur, Imbiss, Gaststätten, Hotel, KITAS, Schule etc.).

Das angebotene Baugrundstück von ca. 325 qm liegt auf der vorderen Grundstückshälfte (614 qm) eines insgesamt 1166 qm großen Privatgrundstücks, das real in die erwähnte vordere Grundstückshälfte und eine hintere Grundstückshälfte (552 qm) geteilt wird. Die Teilung ist bereits eingeleitet und die Grenzsteine sind verlegt worden. Das hintere Grundstück ist mit einem alten Wohnhaus bebaut, das die Eigentümerin abreißen lässt. Die Eigentümerin wird dieses hintere 552 qm große Grundstück, das der Erholung dienen soll, auch einem möglichen Käufer bzw. einer Käuferin der angebotenen Immobilie zur Mitnutzung zur Verfügung stellen. Das vordere Baugrundstück kann mit dem Anfangs beschriebenen 2-geschossige Einfamilienhaus mit rund 130 qm Wohnfläche bebaut werden und einem kleinem, eingeschossigen Holzhaus von rund 60 qm Grundfläche (10 m X 6 m). Einer bewilligten Bauvoranfrage zufolge kann auf diesem insgesamt 614 qm großen vorderen Grundstück entsprechend einem GRZ von 218,98 qm (0,35) gebaut werden. Auf dieser vorderen Grundstückshälfte ist nur eine ideelle Teilung zwischen den Bauplätzen der Baupartnern möglich. Zwischen den seitlich zueinander versetzten Gebäuden wird ein Abstand von 7 m dafür sorgen, dass beide Gebäude hell und gut belichtet sind.

Sonstiges

Da auf dem betreffenden Baugrundstück nur eine Ideelle Teilung möglich ist und kein Gefühl der Enge aufkommen soll, schlägt die Verkäuferin vor, innerhalb des Grundstücks Gartenzäune wegzulassen. Das angebotene Baugrundstück ist daher nur für Bauherrinnen und Bauherren geeignet, denen ein Gartenzaun und alles wofür ein Gartenzaun steht, nicht so wichtig ist; die teilen können und mögen.

An Unterlagen kann die Bauvoranfrage zur Grundstücksteilung und zur Bebauung, der entsprechende Bewilligungsbescheid, ein Bestandsplan und eine aktuelle Flurkarte bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Das vordere Grundstück ist noch mit einer großen Garage bebaut. Ansonsten ist es bereits geräumt. 9 große Fichten wurden gefällt.

Lage

Die Eigentümerin schlägt als Bauart das selbstbaufreundliche Holzbausystem von SI Modular vor, das ein qualitativhochwertiges und technisch ausgereiftes Holzbau-System für

kostengünstiges, modulares Bauen (Holzrahmenbau) anbietet. Die Außenwände werden auf der Wandinnenseite mit OSB-Platten und auf der Wandaußenseite mit Holzfaserverplanken beplankt. Das zwischen diesen Holzplatten liegende aussteifende Holzgestell wird mit Holzfasereinblasdämmung gedämmt (Passivhausstandard möglich). SI Modular bietet auch verschiedene Dachformen (Flach-, Sattel-Pultdach), Fenster und sonstiges Zubehör sowie Statik und antragsreife Bauzeichnungen an. Ein Rohbau ist so schnell realisierbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

