

Verkaufsexposé

Großzügiges Wohngrundstück mit Hauptgebäude und separatem Bungalow in Berlin-Kaulsdorf

Heinrich-Grüber-Straße 174 · 12621 Berlin

Kaufpreis: 575.000 EUR



Das Objekt auf einen Blick

Merkmal	Angaben
Grundstück	ca. 768 m ²
Hauptgebäude	ca. 101,41 m ² Wohnfläche
Etagen Hauptgebäude	2
Zimmer Hauptgebäude	4
Küche	1
Bäder Hauptgebäude	2
Separater Bungalow	ca. 47,99 m ² Wohnfläche
Zimmer Bungalow	2,5
Küche Bungalow	1
Bad Bungalow	1
Weitere Flächen	Werkstatt, Wasch-, Stau und Heizungsraum
Erschließung	Wasser, Abwasser, Gas und Strom
Nutzung	Wohnen
Kaufpreis	575.000 EUR

Das 768 m² große Grundstück befindet sich in Berlin-Kaulsdorf, Heinrich-Grüber-Straße 174, und ist im Grundbuch von Hellersdorf unter Blatt 909 N, Flur 1, Flurstück 3235/28 eingetragen.

Die angegebenen Flächen und Maße wurden vom Eigentümer anhand eigener Vermessungen mit größtmöglicher Sorgfalt ermittelt. Sie dienen der Orientierung und sind unverbindlich; geringfügige Abweichungen sind möglich.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohngrundstück in der Heinrich-Grüber-Straße 174 in Berlin-Kaulsdorf.

Eine Besonderheit der Immobilie ist die Kombination aus einem freistehenden Hauptgebäude im vorderen Grundstücksbereich und einem separat nutzbaren Bungalow im hinteren Teil des Grundstücks.

Dadurch bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für eine Familie mit zusätzlichem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder perspektivisch eine Kombination aus Eigennutzung und separater Nutzung des zweiten Gebäudes.

Das Grundstück verfügt über einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt. In den vorhandenen Bestandsunterlagen werden eine Straßenfront von ca. 17 Metern und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 46 Metern angegeben.

Hauptgebäude

Das freistehende Hauptgebäude erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt gemäß den vorhandenen Bestandsunterlagen über eine Wohnfläche von ca. 101,41 m².

Die heutige Raumaufteilung umfasst:

- 4 Zimmer
- Küche
- 2 Bäder
- zwei Wohnebenen

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus den 1950er-Jahren. In den 1970er-Jahren erfolgte eine rückseitige Erweiterung des Gebäudes.

Nach dem Erwerb durch den heutigen Eigentümer wurde die Immobilie umfangreich grundsanziert und modernisiert. Durch die Aufteilung über zwei Ebenen bietet das Hauptgebäude ausreichend Platz für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Separater Bungalow

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein separat nutzbarer und bewohnbarer Bungalow mit ca. 47,99 m² Wohnfläche.

Dieser verfügt heute über:

- 2,5 Zimmer
- Küche
- Bad

Die räumliche Trennung vom Hauptgebäude ist ein besonderer Vorteil des Grundstücks. Der Bungalow kann beispielsweise als separater Wohnbereich für Familienangehörige, Gäste oder erwachsene Kinder genutzt werden.

Nebengebäude und zusätzliche Nutzflächen

Neben Hauptgebäude und Bungalow befinden sich weitere Nutzflächen auf dem Grundstück.

Hinter dem Bungalow befindet sich ein Waschraum mit Abstellbereichen, der unter anderem Platz für Werkzeug, Fahrräder und Gartengeräte bietet.

Darüber hinaus befindet sich dort der Heizungsraum mit einer neuwertigen Brennwerttherme.

Zusammen mit den großzügigen Außenflächen ergeben sich damit zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Grundstück und Erschließung

Das Grundstück umfasst insgesamt 768 m² und ist vollständig erschlossen.

Vorhanden sind Anschlüsse für:

- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Strom

Ausstattung & Modernisierung

Die Immobilie wurde nach Erwerb umfassend saniert und modernisiert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem Strom- und Wasserleitungen sowie Heizkörper erneuert und Mauerwerks- bzw. Feuchtigkeitssperren in Wand- und Bodenbereichen hergestellt. Auch die Außenfassade wurde erneuert.

Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche, hochwertig geflieste Bäder, Rollläden an den Fenstern, eine charaktervolle Holztreppe, hochwertige Holzeinbauten, Highspeed-Internet sowie separate Strom- und Wasserzähler.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Gas-Heizungsanlage. Die Anlage wurde zuletzt im Mai 2026 durch den Schornsteinfeger überprüft; hierbei wurden keine Mängel festgestellt.

Besonders attraktiv sind die großzügigen Außenflächen mit hochwertigen Holz- und Natursteinterrassen, Außenwasseranschlüssen, einem überdachten Eingangsbereich sowie einem separaten überdachten Sitzbereich im Garten.

Planungsrecht und Wohnnutzung

Das Grundstück befindet sich in einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet.

Nach den vorhandenen Unterlagen liegt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-26. Dieser weist für den betreffenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung aus. Die bereits damals bestehende tatsächliche Wohnnutzung wurde in den Bestandsunterlagen als mit der zulässigen Nutzung übereinstimmend beschrieben.

Für Käufer, die perspektivisch bauliche Veränderungen, Erweiterungen oder eine Neubebauung erwägen, kann die Grundstücksgroße zusätzliche Möglichkeiten eröffnen. Die konkrete Zulässigkeit eines zukünftigen Vorhabens wäre jeweils mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Historische Bebauung und Bauunterlagen

Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um langjährig bestehende Bestandsbauten.

Nach den Angaben der damaligen Eigentümerseite wurden die Gebäude und späteren baulichen Erweiterungen seinerzeit unter den damals geltenden Voraussetzungen errichtet.

Nach den Angaben der damaligen Eigentümerseite wurden insbesondere die in den 1970er-Jahren hinzugekommenen Gebäudeteile bzw. Nebengebäude mit staatlicher Genehmigung und unter Zugrundelegung der seinerzeit bestehenden bzw. angenommenen Grundstücksgrenzen errichtet.

Vorhandene historische Unterlagen können Kaufinteressenten im Rahmen der weiteren Prüfung zur Verfügung gestellt werden. Soweit die finanzierende Bank zusätzliche historische Genehmigungen oder Unterlagen aus der Bauakte benötigt, können diese – soweit noch archiviert und verfügbar – ergänzend bei der zuständigen Behörde angefordert werden.

Besonderheit des historischen Grenzverlaufs

Bei einer späteren Vermessung zeigte sich, dass Teile der historischen Nebengebäude geringfügig über die heutige nördliche Grundstücksgrenze hinausragen.

Nach den überlieferten Angaben der früheren Eigentümerseite wurden die betreffenden Gebäudeteile seinerzeit im Vertrauen auf den damals angenommenen Grenzverlauf und im Einvernehmen mit den damaligen Nachbarn errichtet.

Lage – Wohnen in Berlin-Kaulsdorf

Die Immobilie befindet sich in Berlin-Kaulsdorf, einem gewachsenen Wohngebiet im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Die Umgebung wird überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und großzügige Wohngrundstücke geprägt.

Die Lage verbindet damit ein ruhiges Wohnumfeld mit den infrastrukturellen Vorteilen Berlins.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umfeld. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden. Die Bestandsunterlagen nennen unter anderem S-Bahn, U-Bahn, Bus und Straßenbahn als erreichbare Verkehrsmittel.

Aktuelle Nutzung

Aktuell werden sowohl das Hauptgebäude als auch der Bungalow bewohnt und sind an zwei separate Mietparteien vermietet.

Die Einzelheiten der bestehenden Mietverhältnisse, insbesondere Vertragslaufzeiten und Möglichkeiten einer späteren Eigennutzung, werden Kaufinteressenten im Rahmen der weiteren Prüfung transparent zur Verfügung gestellt.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 575.000 EUR und umfasst das gesamte Grundstück mit 768 m² einschließlich Hauptgebäude, Bungalow sowie der vorhandenen Neben- und Außenanlagen.

Besichtigung und Unterlagen

Bei ernsthaftem Kaufinteresse kann kurzfristig eine persönliche Besichtigung vereinbart werden.

Für die weitere Prüfung und insbesondere für die Finanzierung können vorhandene Unterlagen zum Objekt zur Verfügung gestellt werden, darunter beispielsweise:

- Grundbuchunterlagen
- Grundrisse und Bestandszeichnungen
- Flur-/Liegenschaftsunterlagen
- Unterlagen zur historischen Bebauung
- Versicherungsunterlagen
- Unterlagen zu Heizung und Schornsteinfeger
- Grundsteuer- und Betriebskostenunterlagen
- Unterlagen zu den bestehenden Mietverhältnissen

Kontakt

Dr. Paul Hammer, hammerberlin@gmail.com, +49 163 47 41 531

Hinweise

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und mit größtmöglicher Sorgfalt auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen sowie der Angaben des Eigentümers und der früheren Eigentümerseite zusammengestellt.

Für das Haupthaus und den bewohnbaren Bungalow wurden die Flächen anhand eigener Vermessungen ermittelt und unter Berücksichtigung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet. Trotz sorgfältiger Ermittlung sind sämtliche Maß- und Flächenangaben unverbindliche Circa-Angaben und können geringfügig abweichen.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation und stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung, Garantie oder Zusicherung bestimmter Eigenschaften dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen des späteren notariellen Kaufvertrags.