

EXPOSÉ · BAUGRUNDSTÜCK



13591 Berlin-Staaken · Ortslage Albrechtshof

Großzügiges Baugrundstück mit Altbestand

1.983 m² Grundstück in gewachsener Siedlungslage, wenige Gehminuten zum Bahnhof Albrechtshof. Für Bauträger und Baufirmen ebenso wie für Baugemeinschaften mehrerer Familien.

GRUNDSTÜCK

1.983 m²

FRONT / TIEFE

25 × 79 m

KAUFPREIS

950.000 €

KÄUFERPROVISION

keine

Knapp 2.000 m² Grundstück, Nachbargrundstück mit vier Doppelhaushälften

Zum Verkauf steht ein 1.983 m² großes Grundstück in Berlin-Staaken, Ortslage Albrechtshof. Es ist 25 m breit, knapp 80 m tief und nahezu rechteckig geschnitten.

Davon sind 1.883 m² Bauland. Die übrigen 100 m² sind ein Streifen vor dem Zaun, der als Parkstreifen und Teil der Fahrbahn genutzt wird.

Auf dem Grundstück stehen zwei eingeschossige Wohnhäuser aus dem Bestand sowie kleinere Nebengebäude. Sie werden frei von Mietverhältnissen übergeben und als Abrissobjekte angeboten. Der Kaufpreis ist als Grundstückspreis kalkuliert.

Für die Einschätzung der Bebaubarkeit gibt es einen konkreten Anhaltspunkt direkt nebenan: Auf dem angrenzenden Flurstück mit 1.897 m² und nahezu gleichem Zuschnitt stehen vier Doppelhaushälften. Auch an anderen Stellen in derselben Straße sind tiefe Grundstücke mit drei bis vier Wohnhäusern in zweiter und dritter Reihe bebaut.

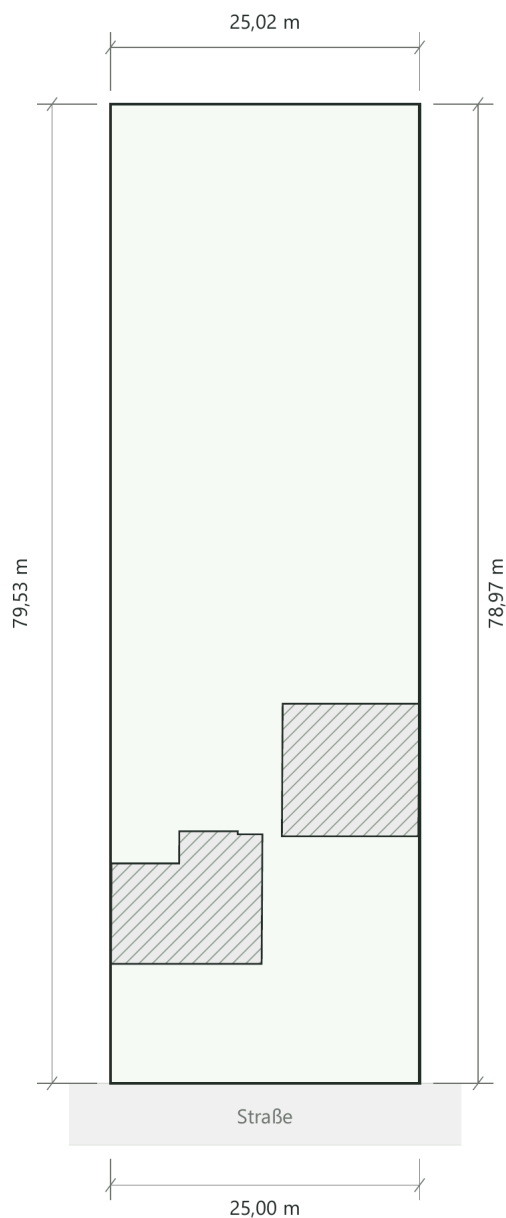
Das Grundstück eignet sich für Bauträger und Baufirmen ebenso wie für Bauherrengemeinschaften. Die Bebauung des fast identisch geschnittenen Nachbargrundstücks bietet einen Anhaltspunkt für eine mögliche Entwicklung mit Doppelhäusern für vier Familien. Die konkrete Bebaubarkeit ist vom Käufer zu prüfen. Die Eigentümergemeinschaft verkauft direkt, ohne Makler und als Gesamtgrundstück.

Lage	13591 Berlin-Staaken, Bezirk Spandau Adresse nach Kontaktaufnahme
Grundstücksfläche	1.983 m ² gesamt, davon 1.883 m ² Bauland und 100 m ² Straßenland (Parkstreifen, Teil der Fahrbahn)
Straßenfront	25,00 m (rückwärtig 25,02 m)
Tiefe	78,97 m bis 79,53 m
Erschließung	voll erschlossen, öffentliche Straße
Bestand	2 Wohnhäuser, je 1 Vollgeschoss, ca. 197 m ² Grundfläche zusammen, Nebengebäude; Abrissobjekte, Übergabe ohne Mietverhältnisse
Planungsrecht	kein Bebauungsplan festgesetzt, Bebauung nach § 34 BauGB
Kaufpreis	950.000 €
Käuferprovision	keine, Verkauf direkt von der Eigentümergemeinschaft
Verkauf	nur als Gesamtgrundstück

Flächen und Maße laut Flurkarte bzw. Liegenschaftskataster.
Grundflächen der Gebäude laut ALKIS.

Zuschnitt und Bestand

Das Grundstück erstreckt sich von der Straße knapp 80 m in die Tiefe. Der Altbestand steht im vorderen Drittel, der rückwärtige Teil ist frei von Wohngebäuden. Der 4 m tiefe Streifen an der Straße (100 m² Straßenland) ist in der Gesamtfläche enthalten.



GESAMTFLÄCHE

1.983 m²

VERKAUF

Gesamtgrundstück

ERSCHLIESSUNG

Voll erschlossen

ALTBESTAND

2 Gebäude

 Altbestand

Schematische Darstellung · Maße und Fläche laut Planunterlage · Kein amtlicher Lageplan

Bebauung in zweiter Reihe ist hier üblich



Blick über das Grundstück, im Hintergrund die Bebauung der Nachbargrundstücke.

Bebauungsstruktur der Umgebung

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Anliegerstraße in einer gewachsenen Siedlung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern in zweiter Reihe. Die Gebäude haben überwiegend ein, vereinzelt zwei oberirdische Geschosse.

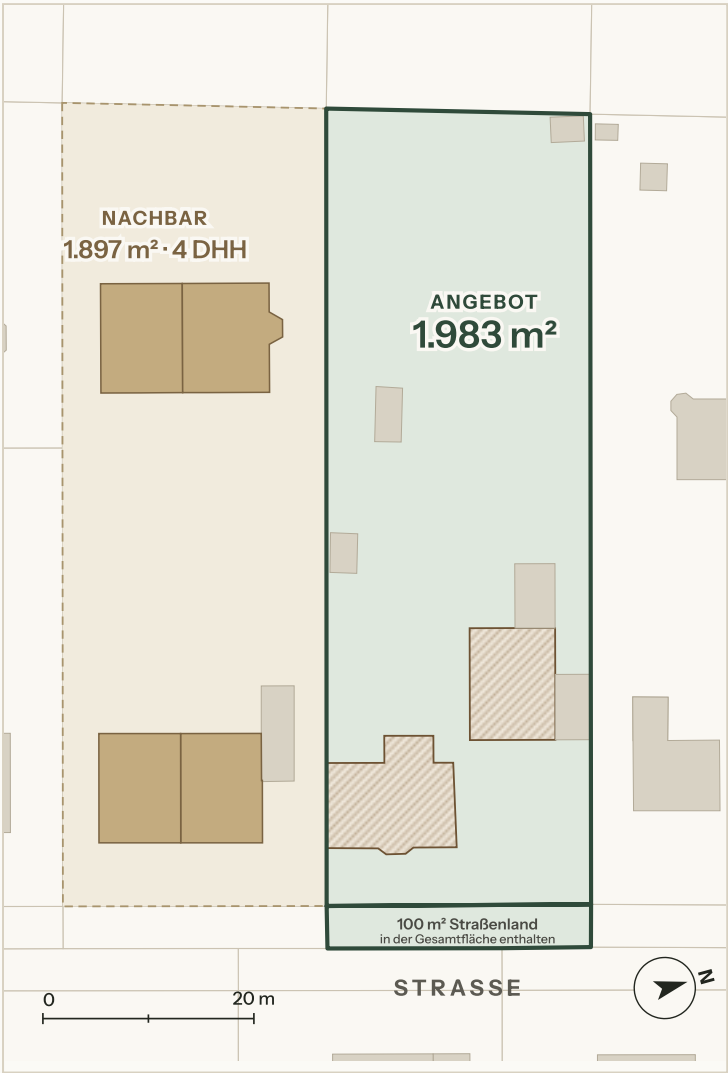
Die Grundstücke sind typischerweise schmal und tief. Viele davon sind bereits in zweiter Reihe bebaut, häufig mit Doppelhäusern.

Beispiele in derselben Straße

- **Direkt angrenzend** · vier Doppelhaushälften auf 1.897 m²
- **Weiteres Grundstück** · vier Wohnhäuser hintereinander
- **Zwei weitere Grundstücke** · je drei Wohnhäuser
- **Gegenüberliegende Seite** · zwei Doppelhäuser hintereinander

Gebäudetypen laut amtlichem Liegenschaftskataster (ALKIS Berlin). Adresse, Luftbild und Lageplan im vollständigen Exposé.

Was nebenan gebaut wurde



■ Angebot ■ Altbestand ■ Doppelhäuser Nachbargrundstück

Schematischer Lageplan auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte, Straße unten. Nicht maßstabsgetreu gedruckt.

REFERENZ NACHBARGRUNDSTÜCK	
Fläche	1.897 m ²
Bebauung	2 Doppelhäuser = 4 Haushälften
Grundfläche Hauptgebäude	ca. 329 m ² (ALKIS)
Anteil Hauptgebäude an der Grundstücksfläche	ca. 17 % (ohne Nebenanlagen)

Planungsrechtliche Einordnung

- Für das Grundstück ist **kein Bebauungsplan festgesetzt**. Es liegt auch nicht im Geltungsbereich des alten Baunutzungsplans.
- Neubauten werden nach **§ 34 BauGB** beurteilt: Sie müssen sich nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubarer Fläche in die nähere Umgebung einfügen. Maßstab ist die vorhandene Bebauung, darunter die Doppelhäuser direkt nebenan.

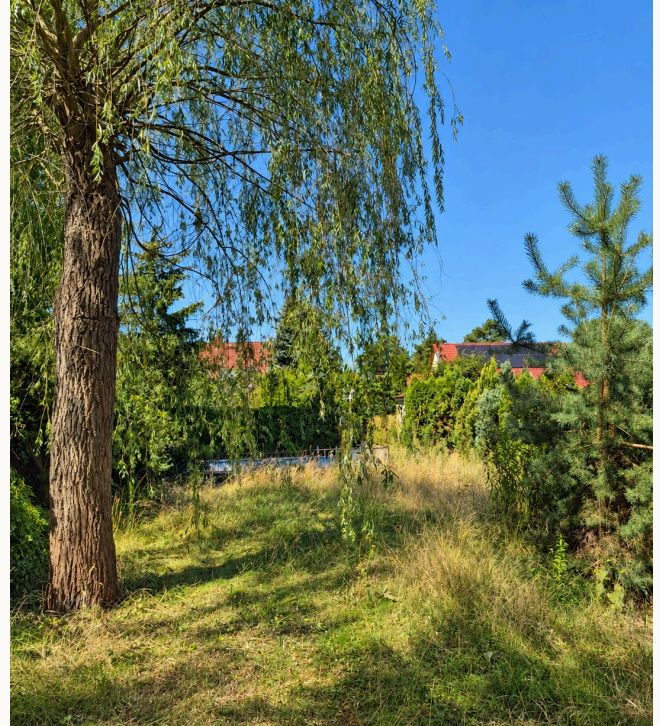
Quelle: Geoportal Berlin, Abruf Oktober 2026. Die Angaben ersetzen keine Bauvoranfrage. Die Bebaubarkeit ist vom Käufer selbst zu prüfen; eine bestimmte Bebauung wird nicht zugesichert.

Grundstück und Altbestand



Altbestand

Zwei eingeschossige Wohnhäuser, eines davon unterkellert, mit zusammen rund 197 m² Grundfläche. Dazu kommen kleinere Nebengebäude. Die Gebäude werden frei von Mietverhältnissen übergeben und als Abrissobjekte angeboten. Erforderliche Genehmigungen für Abriss und Neubebauung sind vom Käufer einzuholen.



Freifläche

Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist frei von Wohngebäuden, mit Rasenflächen und älterem Baum- und Strauchbestand. Für Fällungen gilt die Berliner Baumschutzverordnung.

Wo Berlin ins Grüne übergeht

Ruhige Gartensiedlung am Stadtrand, wenige Gehminuten zur Regionalbahn



Schematische Darstellung der Bahnverbindung, nicht maßstäblich.

5

Gehminuten zum
Bahnhof Albrechtshof
(Regionalbahn)

5

Minuten mit der
Regionalbahn nach
Berlin-Spandau

20

Minuten ohne Umstieg
zum **Berliner
Hauptbahnhof**



Einkauf, Schulen und Kitas
im **näheren Umfeld**

Mikrolage

Staaken liegt im Westen des Bezirks Spandau, direkt an der Landesgrenze zu Brandenburg. Das Quartier rund um den Bahnhof Albrechtshof ist eine gewachsene Siedlung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die schmalen Anliegerstraßen haben kaum Durchgangsverkehr.

Ins Grüne ist es nicht weit. Rund einen Kilometer östlich beginnen die Spektewiesen mit Weiden, Wiesen und kleinen Seen. Am Wochenende lohnt eine Radtour über den Mauerweg entlang der Landesgrenze, hinauf auf den Hahneberg und zurück am alten Dorfkern von Staaken vorbei, mit seiner Feldsteinkirche aus dem 15. Jahrhundert.

Schwimmen kann man das ganze Jahr im neuen Hallenbad Falkensee, rund einen Kilometer entfernt, im Sommer im Freibad Staaken-West. Einkauf, Schulen und Kitas liegen im näheren Umfeld.

Für wen das Grundstück passt

- **Bauträger und Baufirmen:** Potenzial für eine Doppelhausbebauung nach dem Vorbild des Nachbargrundstücks
- **Bauherrengemeinschaften:** zwei bis vier Familien teilen sich Grundstück und Baukosten und sparen die Bauträgermarge
- **Selbstnutzer:** eigenes Haus bauen und eine Doppelhaushälfte oder einen Grundstücksteil weitergeben. Erwerb zunächst als Gesamtgrundstück; eine spätere Aufteilung ist vom Käufer zu prüfen.
- **Bestandshalter:** Neubau zur Vermietung in gefragter Stadtrandlage

Zeiten und Entfernungen gerundet. Fahrzeiten laut Fahrplan, Abweichungen möglich.

Kaufpreis und Ablauf

950.000 €

Kaufpreis für das Gesamtgrundstück,
provisionsfrei

Grundstücksfläche	1.983 m ² , davon 1.883 m ² Bauland
-------------------	--

Käuferprovision	keine
-----------------	-------

Unterlagen auf Anfrage

- vollständiges Exposé mit Adresse, Luftbild und Lageplan
- Flurkarte mit Gebäudebestand und Maßen
- Grundbuchauszug
- weitere Fotos

So läuft der Verkauf

- 1 **Anfrage per E-Mail**
mit Name bzw. Firma, Telefonnummer und kurz Ihrem Vorhaben
- 2 **Unterlagen**
Sie erhalten das vollständige Exposé mit Adresse sowie Flurkarte und Grundbuchauszug.
- 3 **Besichtigung**
nach Terminvereinbarung vor Ort
- 4 **Schriftliches Kaufangebot**
mit Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalnachweis
- 5 **Notartermin**
Kaufvertragsentwurf und Beurkundung

KONTAKT

grundstueck.albrechtshof@gmail.com

Privatverkauf durch die Eigentümergemeinschaft

Hinweis. Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und öffentlich zugänglichen Daten und wurden sorgfältig zusammengestellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Angaben zur Bebaubarkeit sind unverbindlich und vom Käufer eigenständig zu prüfen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot.

Datengrundlagen: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bebauungspläne. Datenlizenz Deutschland, Namensnennung, Version 2.0.