Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

Malerisches Grundstück für Ihre individuellen Wohnvisionen in erstklassiger Lage

??????? ????????: 22138038T1GST

???? ??????: 785.000 EUR • ?????????: ca. 38 m² • ???????: 2 • ?????? ???: 2.445 m²

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

?? ??? ?????

??????? ????????	22138038T1GST
?????????	ca. 38 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1

???? ??????	785.000 EUR
????? ???????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????? ?????	ca. 0 m²

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

??????????? ????????

????????????? ?????????	KEIN

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

?? ???????

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

?? ???????

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

?? ???????

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

?? ???????

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

?? ???????

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

??? ????? ????????

Das hier angebotene Grundstück präsentiert eine einzigartige Gelegenheit in erstklassiger Lage. Die Gesamtfläche des zum Verkauf stehenden Grundstücks beträgt ca. 2445 m². Auf dem Grundstück befinden sich bereits ein Bestandsbungalow mit einer Wohnfläche von ca. 38 m² sowie Nebengebäude wie Schuppen und eine Garage. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen, wobei ein spezifischer Bebauungsplan nicht existiert. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher gemäß § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn? und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden Die Gemeinde gibt als Richtwert für die Überbauung 20% der Gesamtfläche für das Hauptgebäude inklusive Terrasse (GRZ 0,2) und 30% für alle Nebenanlagen (GRZ 0,3) vor. Eine Bebauung im vorderen Teil des Grundstücks nach dem Abriss der bestehenden Bausubstanz ist unstrittig, während der hintere Bereich derzeit ungenutzt ist und eine Bebauung im Detail mit dem Bauamt geklärt werden muss.

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

?????????????? ??? ???????

- Grundstücksgröße: ca. 2445 m²
- Bebaubarkeit nach §34 BauGB
- Vordere Bebaubarkeit unstrittig, hintere Bebauung mit Bauamt zu klären

Bungalow im Jahr 2006 komplett saniert, mit:

- Einbauküche
- doppelt isolierte Fenster
- Fußbodenheizung
- Junkers-Kombitherme Heizung und Warmwasser
- modernes Duschbad

ca. 38 m² Wohnfläche

Carport und Schuppen

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

??? ??? ??? ??????????

Geografie: Neuenhagen liegt am östlichen Stadtrand Berlins. Die umliegenden Nachbargemeinden sind Hoppegarten, Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf und Schöneiche. Neuenhagen wurde um 1230 bei der Besiedlung des Barnim als deutsches Kolonistendorf gegründet. Das älteste erhaltene Bauwerk aus dieser Zeit ist eine aus Feldsteinen errichtete schmale frühgotische Dorfkirche. 1375 wurde Neuenhagen als Nyenhove im Landbuch der Mark Brandenburg erstmals urkundlich erwähnt. Ebenfalls erwähnenswert ist das Rathaus. Durch seine Größe und seine prägnante Bauform ist es schon von weitem sichtbar. Es ist eine Kombination aus Wasserturm und Verwaltungsgebäude. Die Einwohnerzahl Neuenhagens beträgt 2020 ca. 18.832 Einwohner. Infrastruktur: Neuenhagen liegt an der Landesstraße L 338 zwischen Hönow und Schöneiche. Die Bundesstraße B1/B5 führt unmittelbar südlich am Ort vorbei. Die A10 (östlicher Berliner Ring) durchquert das Gemeindegebiet. Die nächstgelegenen Anschlussstellen sind Berlin-Marzahn und Berlin-Hellersdorf. Der Bahnhof Neuenhagen (b Berlin) liegt an der Bahnstrecke Berlin–Küstrin. Er wird von der Berliner S-Bahn-Linie S 5 im Tarifbereich Berlin C des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg bedient. Innerhalb des Ortes verlaufen mehrere Buslinien, darunter die Ringlinie 940. Wirtschaft: In Neuenhagen befindet sich eines der größten Umspannwerke. Aufgrund seiner baulichen Besonderheiten wurde es in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen. Auch gibt es hier einen Solarpark. Es sind Unternehmen des Bauwesens, der IT, Elektrik und Elektronik, Textilien, Einzelhandels und des Tourismus ansässig. Freizeit / Sport / Natur: Neuenhagen hat ein Freibad, welches ca. 100 Meter vom Bahnhof Neuenhagen entfernt liegt. Es hat ein Sportbecken mit fünf Bahnen, ein Familien- und ein Kinderbecken, eine 40 Meter lange Wasserrutsche sowie eine große Liegewiese mit Beachvolleyballfeld. Auch eine große Tennisanlage ist hier zu finden. In Neuenhagen kann man geführte Wanderungen auf Falladas Spuren und Spaziergänge unternehmen oder auch Open - Air - Konzerte oder das Neuenhagener Oktoberfest besuchen. Reitfreunde haben es nicht weit bis zur Trabrennbahn in Hoppegarten.

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 22138038T1GST - 15366 Neuenhagen bei Berlin – Neuenhagen bei Berlin (Gemeinde)

??????????? ?????????????

??? ???????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ???????? - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com