



Objektnummer 1224

**Berlin - Eckgrundstück in gefragter und ruhiger Lage,  
gewachsenes Wohngebiet und bauträgerfrei...**

### **Eckdaten**

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>774,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>15,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Abrissobjekt</b>

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

**Gartennutzung  
Ausbaustufe**

**Schlüsselfertigmitkeller**

## **Energieausweis**

**Energieausweis ist in Bearbeitung**

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Das Eckgrundstück liegt in einer ruhigen Wohngegend, im westlichen Teil Rudows, zwischen dem Zwickauer Damm und Alt-Rudow. Vor dem Eckgrundstück gibt es ausreichende Parkmöglichkeiten.**

**Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. In füssläufiger Nähe befinden sich unter anderem ein Bäcker, eine Apotheke, ein Bürgeramt, Kindergärten sowie eine Grund- und eine Oberschule. Die Gropius-Passagen (eines der größten Einkaufs-Center Berlins) erreicht man mit dem Auto in 8 Minuten bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U7) in ca. 20 Minuten.**

**Sowohl mit dem Auto, als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr besteht eine gute Anbindung in die Berliner Innenstadt. Der U-Bahnhof 'Zwickauer Damm' ist zu Fuß in ca. 12 Minuten erreichbar (U7). Mit der U7 sind unter anderem die Berliner Ortsteile Neukölln, Schöneberg, Charlottenburg, Siemensstadt und Spandau direkt erreichbar. Zudem besteht über den U-/S-Bahnhof Neukölln ein Anschluß an den S-Bahn Ring (S41/42), sowie an die S45 (Anbindung zum Flughafen BER) und die S46/47.**

**Der nächste Anschluß zur Autobahn A113 (Stubenrauchstraße) ist lediglich 4 km entfernt. Der Berliner Flughafen ist mit dem Auto in rund 15 Minuten erreichbar. Der Berliner Hauptbahnhof liegt ca. 22 km entfernt.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## Objektbeschreibung

**Das großzügige Eckgrundstück liegt in einer ruhig gelegenen Anliegerstraße, in beliebter Lage von Berlin-Rudow. Das gewachsene Umfeld ist geprägt von attraktiven Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gepflegten Gärten. Die direkte Nachbarschaft ist sehr ansprechend/idyllisch.**

**Besonders hervorzuheben ist, dass das Grundstück direkt an eine nicht bebaute Grünfläche angrenzt und somit nur an einer Grundstücksseite eine direkte Nachbarbebauung existiert.**

**Das Grundstück ist mit einem massiven eingeschossigen und unterkellerten Bungalow bebaut, der zu Gunsten einer Neubebauung abgerissen werden muss. Ein Abrissangebot wurde eingeholt und kann auf Wunsch vorgelegt werden. Vor Beauftragung des Abrisses ist eine Abrissgenehmigung einzuholen, die aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen an die Erteilung einer Baugenehmigung gekoppelt ist. Insoweit ist die Abrissgenehmigung bei Vorlage einer Baugenehmigung durch den Käufer einzuholen. Die Kosten für den Abriss sind im Angebotspreis jedoch bereits enthalten und werden bei Erwerb des Grundstücks entsprechend in Abzug gebracht.**

**Die Medien (Strom-, Telefon- und Kabelanschluss sowie Wasser- und Abwasser) liegen bereits an. Die Erschließung der Straße ist auskunftsgemäß abgeschlossen. Zu den Nachbargrundstücken sowie auch zu den beiden Straßenseiten ist das Grundstück mit Metallzäunen eingefriedet.**

**Für die Lage des Grundstücks existiert ein im Aufstellungsverfahren befindlicher Bebauungsplans (XIV-194). Gemäß einer uns vorliegenden schriftlichen Auskunft des Stadtplanungsamtes wird die Weiterentwicklung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss aus 1977) vom Fachbereich Stadtplanung nicht prioritär bearbeitet. Für die Beurteilung der Bebauungsmöglichkeit ist somit nach der uns vorliegenden Auskunft der für Berlin gültige Baunutzungsplan 1958/60, gültig für das gesamte Gebiet von ehemals Berlin (West), relevant (siehe gesonderter Link).**

**Der Verkäufer hat sich aufgrund unserer Empfehlung bzw. im Interesse des Käufers bewusst dazu entschieden, dass Grundstück baurägerfrei anzubieten.**

## Ausstattung

- Eckgrundstück
- Straßenseitige Erschließung vorhanden
- Einzäunung vorhanden
- Neubebauung möglich
- Abrissgebäude (Abrisskosten bereits im Kaufpreis enthalten)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## Sonstiges

**Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinhaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.**

**Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).**

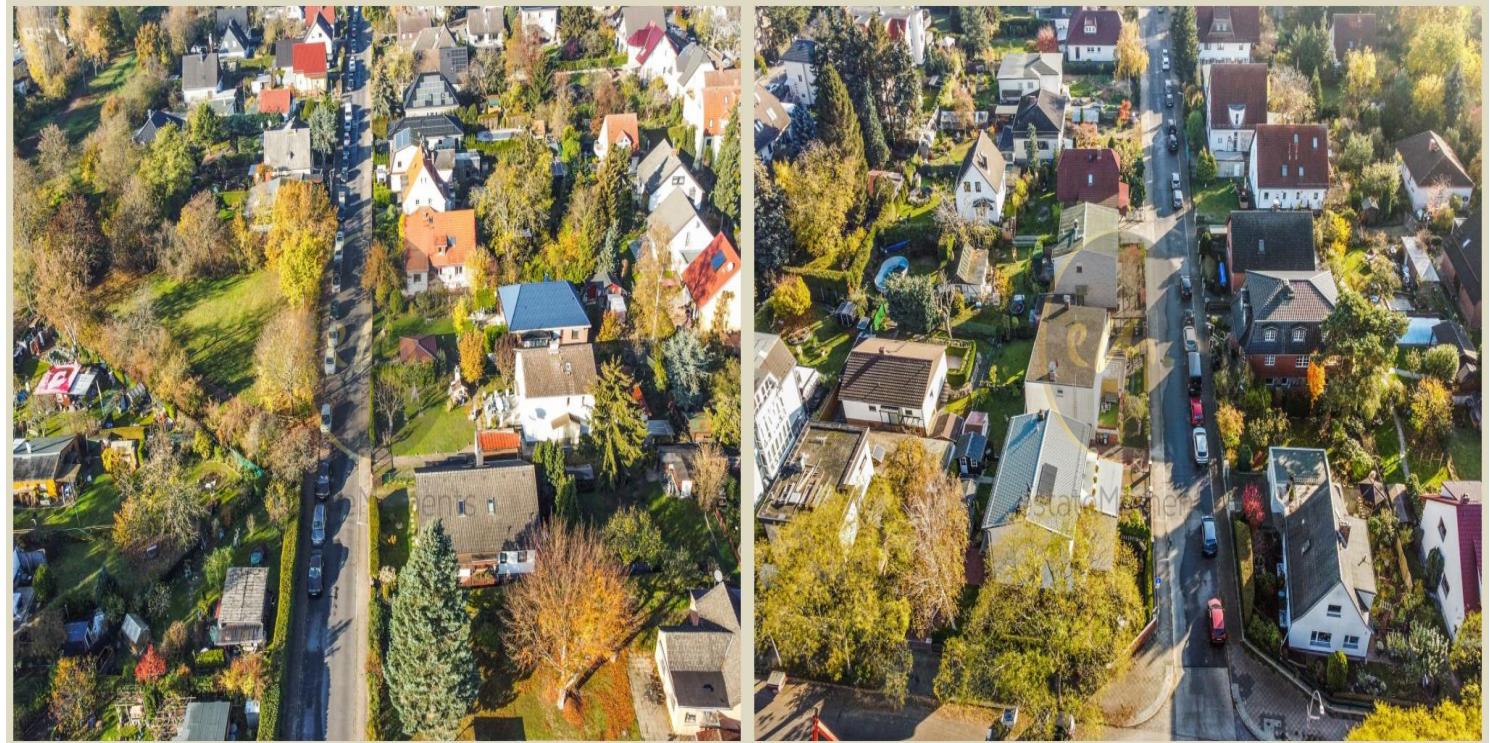
**Zwar muss nach § 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV 2013 der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung des Objekts einen Energieausweis bzw. eine Kopie vorlegen und unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages den Energieausweis bzw. die Kopie übergeben, allerdings ist ein Absehen von dieser Pflicht für den Abrissfall möglich. Laut EnEV 2007 gilt: 'Wird ein Gebäude im Hinblick auf einen bevorstehenden Abriss veräußert, wäre es offensichtlich zweckwidrig, einen Energieausweis zu verlangen. Dazu bedarf es keiner ausdrücklichen Regelung. (vgl. BR-Drs. 282/07, S. 121)'**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)