



Objektnummer 1328

***Berlin - Bauplatz für Geschosswohnungsbau in Alt-Glienicke,
GRZ 0,2 (440 m²), Geschossfläche bis zu 1.444 m²***

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.500.000,00 €
3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Grundstücksfläche | 2.202,0 m² |
| Grundstücksfront | 25,0 |
| Teilbar ab | 2.202,0 m² |

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Das zum Verkauf stehende Baugrundstück befindet sich ruhig gelegen im Stadtteil Berlin-Altglienicke, im Südosten der Hauptstadt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Durch die nahegelegenen Kiefernwälder und das Landschaftsschutzgebiet Falkenhorst bietet die Lage ein naturnahes Wohnerlebnis – ideal für Wohnprojekte mit hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur rund um das Grundstück ist hervorragend ausgebaut: In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen. Das nahegelegene Nahversorgungszentrum an der Schönefelder Chaussee bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Gastronomie.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Die Bushaltestelle "Schönefelder Chaussee/Adlergestell" liegt nur wenige Minuten entfernt und verbindet zuverlässig mit den umliegenden Stadtteilen. Der S-Bahnhof Altglienicke (S-Bahnlinie S9, S45) ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet direkten Anschluss zum Berliner Hauptbahnhof, Südkreuz und Flughafen BER.

Auch Autofahrer profitieren von der Nähe zur Autobahn A113, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist und eine direkte Verbindung in Richtung City sowie zum Flughafen gewährleistet. Der BER Airport ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Insgesamt bietet diese Mikrolage ideale Voraussetzungen für ein Wohnbauprojekt – ruhig, grün, gut angebunden und mit hervorragender Nahversorgung.

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Attraktives Baugrundstück in Berlin-Alt-Glienicke – vielseitig nutzbar für Wohn- oder Gewerbebebauung (stilles Gewerbe)

Die wichtigsten Grundstücksdetails lauten wie folgt:

- **Grundstücksfläche: 2.202 m²**
- **Baufenster: Breite 19,31 m × Tiefe 22,70 m = ca. bis zu 438,52 m² (max. Grundfläche/Gebäude-Fußabdruck)**
- **Zulässig: 2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss oder 1 Dachgeschoss (keine Höhenbegrenzung; Mansarde mit 2 Ebenen möglich)**

Die realisierbare Geschossfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, je nach Bebauung (Staffelgeschoss oder Mansarde-Dach mit zwei Ebenen ca. bis zu 1.444 m².

Dieses attraktive Grundstück in Berlin-Alt-Glienicke bietet hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des geltenden qualifizierten Bebauungsplans. Das aktuell noch gewerblich genutzte Areal liegt in einem Bereich, der im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, und eignet sich daher sowohl für wohnliche als auch für nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die zukünftige Bebauung individuell an die gewünschte Nutzung angepasst werden – ob als klassisches Wohnbauprojekt oder als ruhiger Gewerbebetrieb. Damit stellt dieses Grundstück eine gute Gelegenheit dar, ein flexibel nutzbares Areal in gewachsener Berliner Lage zu erwerben, das gleichermaßen für Projektentwickler, Investoren und private Bauherren interessant ist.

Im Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Da keine explizite Höhenbegrenzung festgesetzt wurde, lässt sich die maximale Geschossfläche durch eine Mansardendachkonstruktion optimal ausschöpfen. So kann im Dachgeschoss bei entsprechender Planung gegebenenfalls eine zweite Wohnebene integriert werden, was effektiv eine viergeschossige Nutzung ermöglicht – somit ein bedeutender Vorteil.

Je nach Baukonzept kann die Bebauung als Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhauses oder Mehrfamilienhaus erfolgen. Auch eine Bebauung mit Geschosswohnungen ist denkbar und planungsrechtlich zulässig. Alternativ ist eine gewerbliche Nutzung für stille bzw. nicht störende Betriebe ebenfalls genehmigungsfähig – ideal beispielsweise für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe mit geringem Publikumsverkehr oder kreative Arbeitsstätten.

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Anliegerstraße, deren äußere Erschließung vollständig

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

abgeschlossen ist. Die umgebende Bebauung ist von Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt. Dadurch bietet das Grundstück eine grüne und ruhige Wohnumgebung bei gleichzeitig verkehrsgünstiger Lage mit guter Anbindung in Richtung Berliner Innenstadt und Flughafen BER.

Dank der planungsrechtlich klar definierten Rahmenbedingungen nach Bebauungsplan besteht eine hohe Planungs- und Investitionssicherheit. Das Areal bietet ideale Voraussetzungen für die Umsetzung moderner, energieeffizienter Baukonzepte – ob für Eigenheime, Mietwohnungen oder kleinere Wohnanlagen.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Ausstattung

- Grundstück (Wohnen oder Gewerbe) mit Baurecht gemäß Bebauungsplan
- Stromanschluss straßenseitig vorhanden
- Wasser- und Abwasseranschluss straßenseitig vorhanden
- Gasanschluss straßenseitig vorhanden
- Zufahrt (eigene) über öffentliche Straße

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. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus 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.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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