

## Baugrundstück mit 800 m<sup>2</sup> in Berlin-Karow für Ihr Hausprojekt

Straße 101 11, 13125 Berlin / Karow



**Kaufpreis**  
250.000,00 €



**Grundstück**  
795 m<sup>2</sup>

## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Grundstück zum Kauf

Immobilientyp: Grundstück

Kaufpreis: 250.000 €

Provision: 17.850,00 Euro inkl. 19 % MwSt

Bezugsfrei ab: ab sofort

Grundstücksgröße: 795,00 m<sup>2</sup>

Bebaubar nach: §34 Nachbarbebauung

Erschließung: Vollerschlossen



# OBJEKTBESCHREIBUNG

## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Grundstück im gefragten Berliner Ortsteil Karow (Bezirk Pankow) bietet eine hervorragende Basis für individuelle Neubauvorhaben. Die ruhige Lage, die vollständige Erschließung und die gewachsene Wohnumgebung schaffen beste Voraussetzungen - ob für ein Einfamilienhaus, ein Mehrgenerationenprojekt oder eine Doppelhauslösung.

## Bebaubarkeit & rechtlicher Rahmen:

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB („Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“). Die Nachbarschaft ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit Gärten, Vorgärten und Privatwegen.

Aus der Umgebungsstruktur lassen sich realistische Bebauungswerte von ca. GRZ 0,2 (Grundflächenzahl) und GFZ 0,4 (Geschossflächenzahl) ableiten - ein solider Rahmen für die Entwicklung eines großzügigen Wohnprojekts.

Dank Zuschnitt und Grundstückstiefe sind u. a. folgende Bauvorhaben denkbar:

- ein klassisches Einfamilienhaus
- ein Zweigenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten
- eine Doppelhaushälfte oder zwei eingeschossige Bungalows

Diese Optionen können ohne Kompromisse in Bezug auf Belichtung, Privatsphäre oder Stellflächen umgesetzt werden.

## Substanz, Altbestand & Abrissfreundlichkeit:

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein nicht mehr zeitgemäßes Gebäudeensemble aus zwei Bauphasen.

- Das ursprüngliche Wohnhaus wurde in Leichtbauweise errichtet. Dies erlaubt einen besonders einfachen, schnellen und kostengünstigen Rückbau.
- Ein massiver Anbau aus dem Jahr 1980 erweitert das Gebäude geringfügig, ist aber ebenfalls ohne großen Aufwand rückbaubar.
- Das Gebäude ist teilunterkellert, jedoch mit einer Deckenhöhe von nur ca. 1,70 - 1,90 m - weder wirtschaftlich nutzbar noch erhaltenswert.

Die Eigentümer gehen von einem vollständigen Neubau aus. Entsprechend wurde der Kaufpreis deutlich unter dem aktuellen Bodenrichtwert von 400.000,00 Euro angesetzt. Die zu erwartenden Abrisskosten sind in der Preisgestaltung bereits berücksichtigt, was das Grundstück zu einem besonders fair kalkulierten Angebot für Bauherren macht.

## Erschließung & Medienversorgung:

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. In der Straße liegen an:

- Wasser- und Abwasseranschluss (Berliner Wasserbetriebe)
- Stromversorgung (Stromnetz Berlin)
- Gasanschluss (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg)
- Telekommunikation (VDSL; Glasfaser-Ausbau in Vorbereitung bzw. teilweise verfügbar)

Ein solides Baugrundstück mit Rückbaupotenzial, fair kalkuliert unter Bodenrichtwert, vollständig erschlossen und vielseitig bebaubar gemäß § 34 BauGB. Die leichte Rückbaubarkeit des Bestands - Leichtbauweise, überschaubarer Massivanbau, teilweise Keller - ermöglicht einen schnellen Start in die Planung.

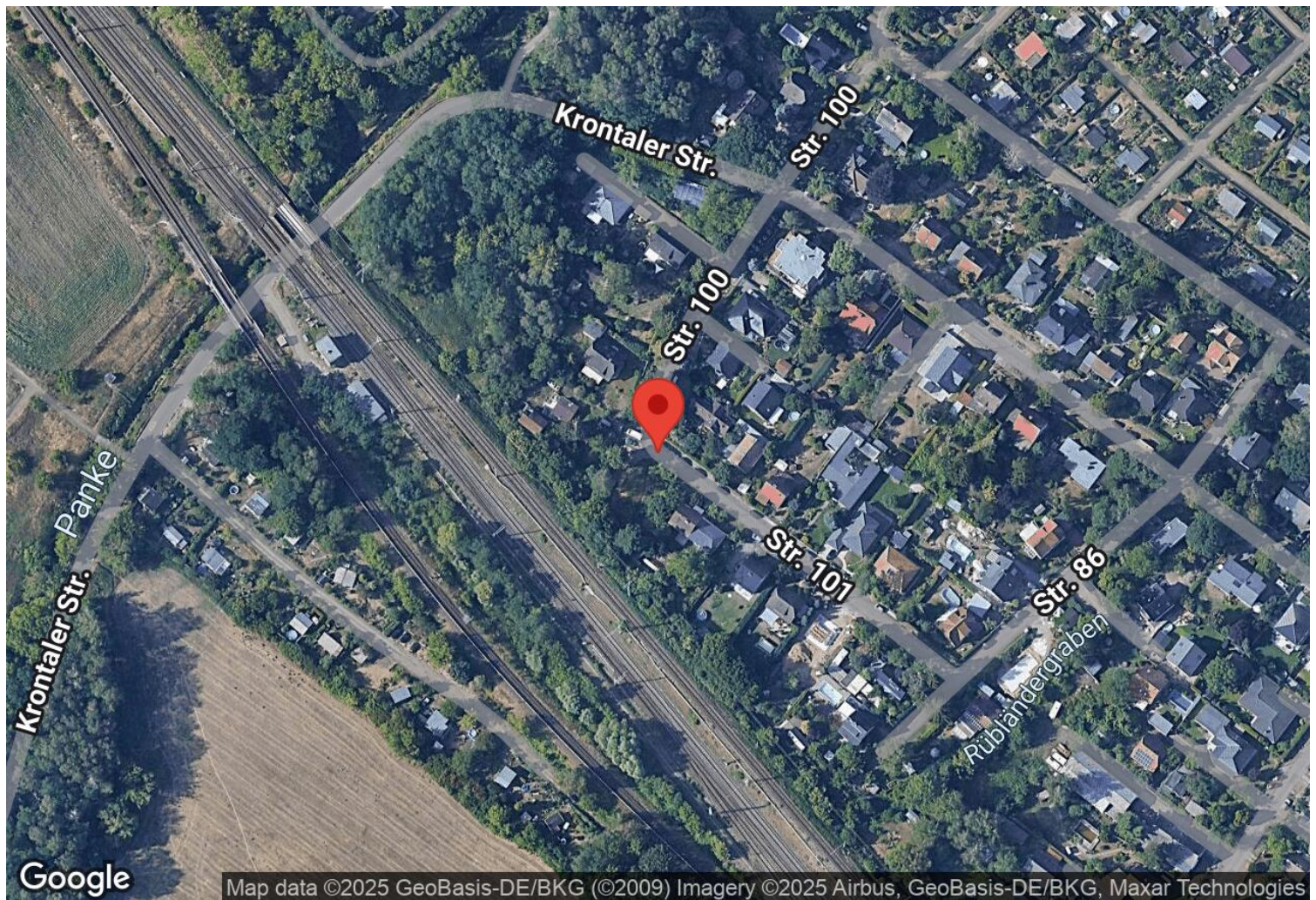
Ob großzügiges Einfamilienhaus, Doppelhaus oder zwei kompakte Bungalows: Dieses Grundstück bietet maximale Freiheit für Ihre Wohnvision.

Das Grundstück ist eingefriedet und mit einer abwechslungsreichen Auswahl an Obstgehölzen bepflanzt: Drei Sauerkirchbäume, ein großer Süßkirchbaum, sechs Apfelbäume und drei Quittenbäume sorgen für eine kontinuierliche Ernte über die Saison hinweg.

Ergänzt wird der Bestand durch rote, weiße und schwarze Johannisbeersträucher sowie einen Stachelbeerstrauch und mehrere Brombeersträucher.

Die Vielfalt an heimischen Obstsorten bietet nicht nur einen hohen Nutzwert, sondern auch einen gesunden Mehrwert - ideal für den Eigenbedarf, zur Weiterverarbeitung oder als Beitrag zu einer naturnahen Lebensweise.





### Straße 101 11, 13125 Berlin / Karow

Die Bahn - Ihr Vorteil für Mobilität!  
Direkt südlich des Hauses liegt die S2-Trasse, die durch den quasi-lärmisolierenden Damm und die angrenzende Kleingartenanlage angenehm eingefasst ist. Moderne Elektro-S-Bahnzüge fahren tagsüber in 10-Minuten-Rhythmen, nachts und am Wochenende im 30-Minuten-Takt - ideal für Berufspendler.  
So erreichen Sie in nur ca. 24 Minuten den Alexanderplatz, in etwa 20-22 Minuten den Potsdamer Platz. Die hervorragende Anbindung wird durch zusätzliche Regionalbahnverbindungen (NE 27) ergänzt.  
Fazit: Starke Infrastruktur ohne nervenden Lärm - perfekt für urbanes Leben in ruhiger Umgebung.  
In Karow gibt es einen zentrumsnahen Ortskern, mit Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen etc., innerhalb von 5-10 Min. zu Fuß erreichbar. Schulen, Kitas und Spielplätze befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind gut zu erreichen.

Bodenrichtwert & Markt:  
In Karow (Ein-/Zweifamilienhausgebiet) liegt der Bodenrichtwert typischerweise bei ca.

400-500 €/m².

Familienfreundlich ist Karow. Diverse Spielplätze mit naturnahen Holz- und Sandanlagen sowie der Abenteuerspielplatz "Inge" bieten Kindern abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Für sportliche Aktivitäten empfiehlt sich das 25-m-Becken in der Schwimmhalle Buch mit Sauna - ideal für Regennachmittage. Im Sommer lädt das nahe Sommerbad Pankow mit Sprungturm und Liegewiese zum Planschen ein. Besonders reizvoll: Die Karower Teiche, ein Naturschutzgebiet mit Wasserflächen, Wander- und Radwegen sowie Holzplattformen - perfekt für kleine Entdecker, und fußläufig in 20-30 Min erreichbar.  
Weekend-Abenteuer gefällig? In etwa 45 Min (Auto) erreichen Sie das TURM ErlebnisCity Oranienburg, mit Wellenbad und Rutschen - oder das Tropical Islands, ein tropischer Freizeitpark für Kinder aller Altersklassen.

## SONSTIGES

Gern vermarkten wir auch Ihre Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besichtigungstermin.

Andreas Franke - 0172 262 00 14  
GREBE CONSULT Immobilien e. Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

Platz für Ihre Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

## IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Andreas Franke**

Berliner Allee 52  
15806 Zossen / Wünsdorf

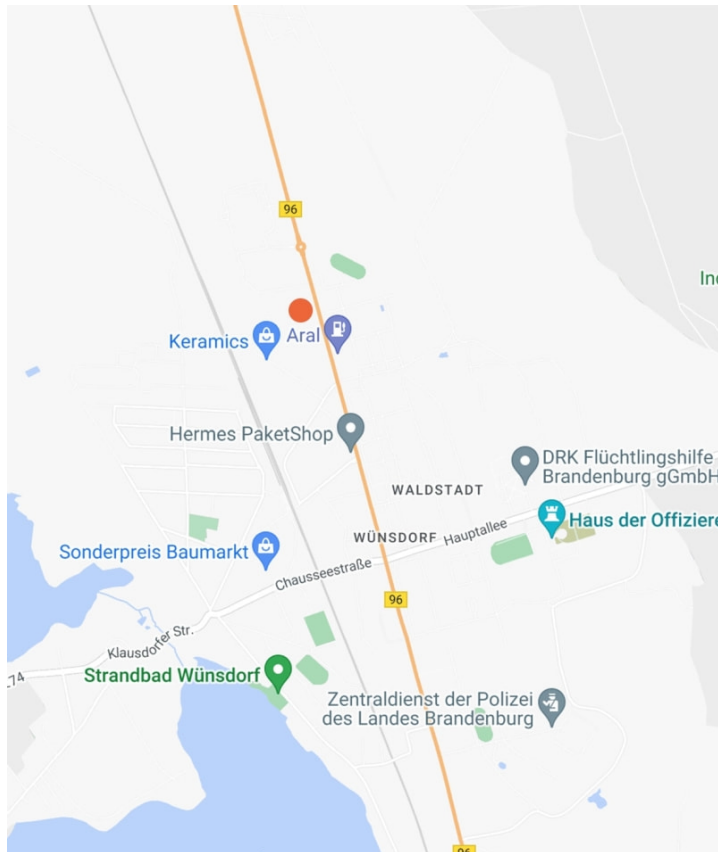
Mobil: 00491722620014

a.franke@grebe-consult.com

Webseite: <https://www.grebe.immobilien>

## KONTAKT





## GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT  
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017