

Baugrundstück mit 800 m² in Berlin-Karow für Ihr Hausprojekt

Straße 101 11, 13125 Berlin / Karow

Kaufpreis	Grundstück
255.000,00 €	795 m²

OBJEKTDATEN

Immobilienart: Grundstück zum Kauf	Bezugsfrei ab: ab sofort
Immobilientyp: Grundstück	Grundstücksgröße: 795,00 m²
Kaufpreis: 255.000 €	Bebaubar nach: §34 Nachbarbebauung
Provision: 18.500,00 Euro inkl. 19 % MwSt	Erschließung: Vollerschlossen

OBJEKTBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung:
Dieses großzügige Grundstück im gefragten Berliner Bezirk Pankow, Ortsteil Karow 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. 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

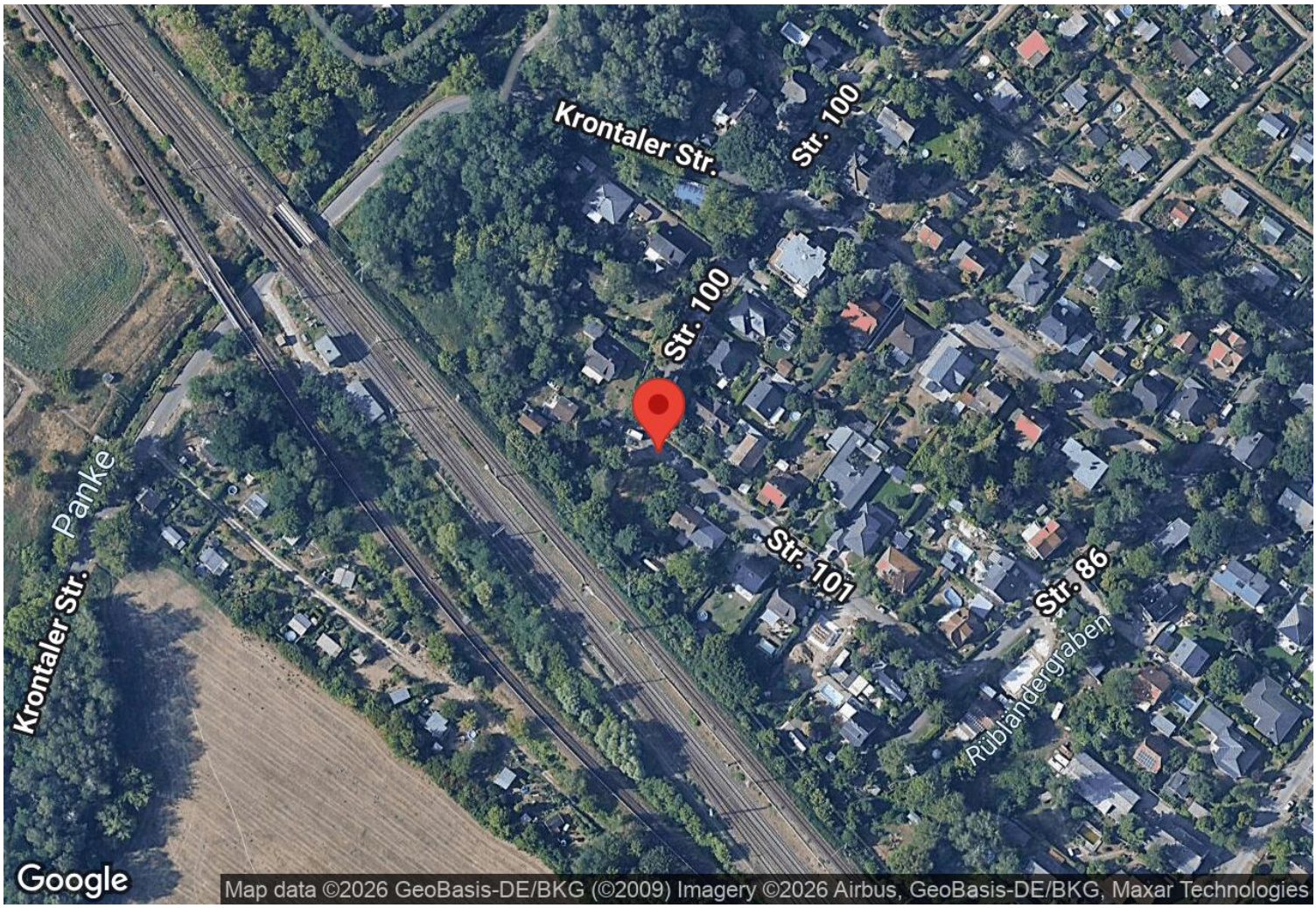
Substanz, Altbestand & Abrissfreundlichkeit:
Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein nicht mehr zeitgemäßes Gebäudeensemble aus zwei Bauphasen. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde in Leichtbauweise errichtet. Dies erlaubt einen besonders einfachen, schnellen und kostengünstigen Rückbau.

Ein massiver Anbau aus dem Jahr 1980 erweitert das Gebäude, ist aber ebenfalls ohne großen Aufwand rückbaubar. Das Gebäude ist teilunterkellert, jedoch mit einer Deckenhöhe von nur ca. 1,70 bis 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 wurden in der Preisgestaltung bereits mehr als 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)

Das Grundstück ist eingefriedet und mit Obstgehölzen bepflanzt. Sauer- und Süßkirschbäume, Apfelbäume und Quittenbäume sorgen für eine reichhaltige Ernte. Ergänzt wird der Bestand durch Johannisbeer- und Brombeersträucher.



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

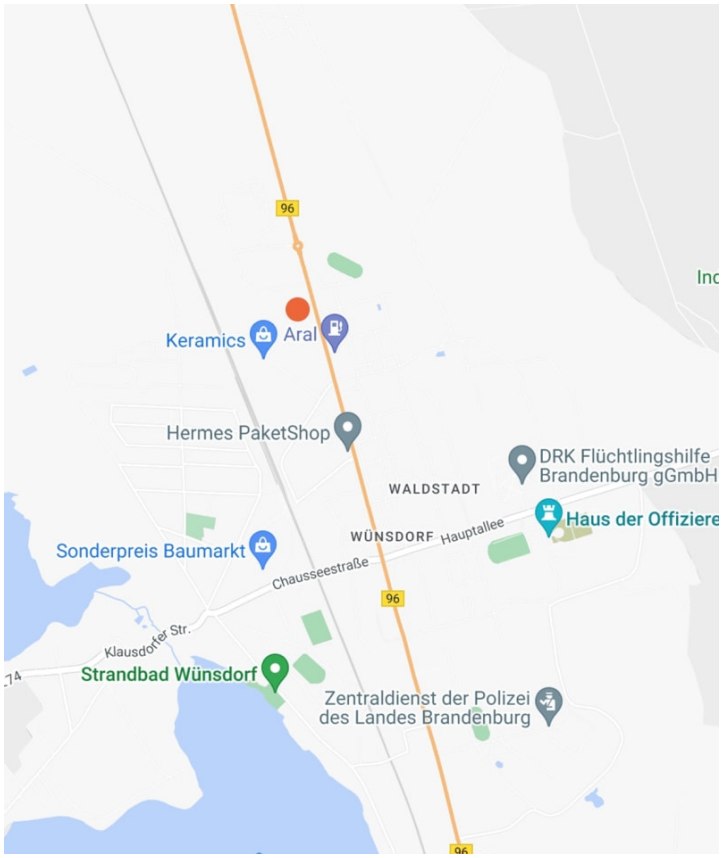


Herr Andreas Franke
Berliner Allee 52
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722620014
a.franke@grebe-consult.com
Webseite: https://www.grebe.immobilien

KONTAKT

Grebe Immobilien



GREBE CONSULT Immobilien
Berliner Allee 52
15806 Zossen
Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485
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