

BAUGRUNDSTÜCK

Berlin-Mahlsdorf Süd - Mirower Straße 125 · 12623 Berlin



Kerndaten auf einen Blick

| | |
|-------------------------|---|
| Adresse | Mirower Straße 125, 12623 Berlin-Mahlsdorf Süd |
| Grundstücksgröße | 1.131 m ² |
| Grundstücksart | Bauland, Hammergrundstück (teilbar) |
| Bebaubarkeit | Bebauung z.B. mit einem oder zwei Einfamilienhäusern möglich (§ 34 BauGB) |
| Baurecht | Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB |
| Erschließung | Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation straßenseitig vorhanden |
| Grundbuchstatus | Lastenfrei |
| Kaufpreis | 650.000 € |
| Provision | Keine – Privatverkauf |

Lage & Umgebung

Das Grundstück befindet sich in attraktiver Lage von Mahlsdorf Süd – einem der grünsten und gefragtesten Wohngebiete im Berliner Osten. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, großzügigen Grundstücken und einer angenehm ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre. Mahlsdorf Süd verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die Berliner Innenstadt und liegt in einem der größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebiete Europas.

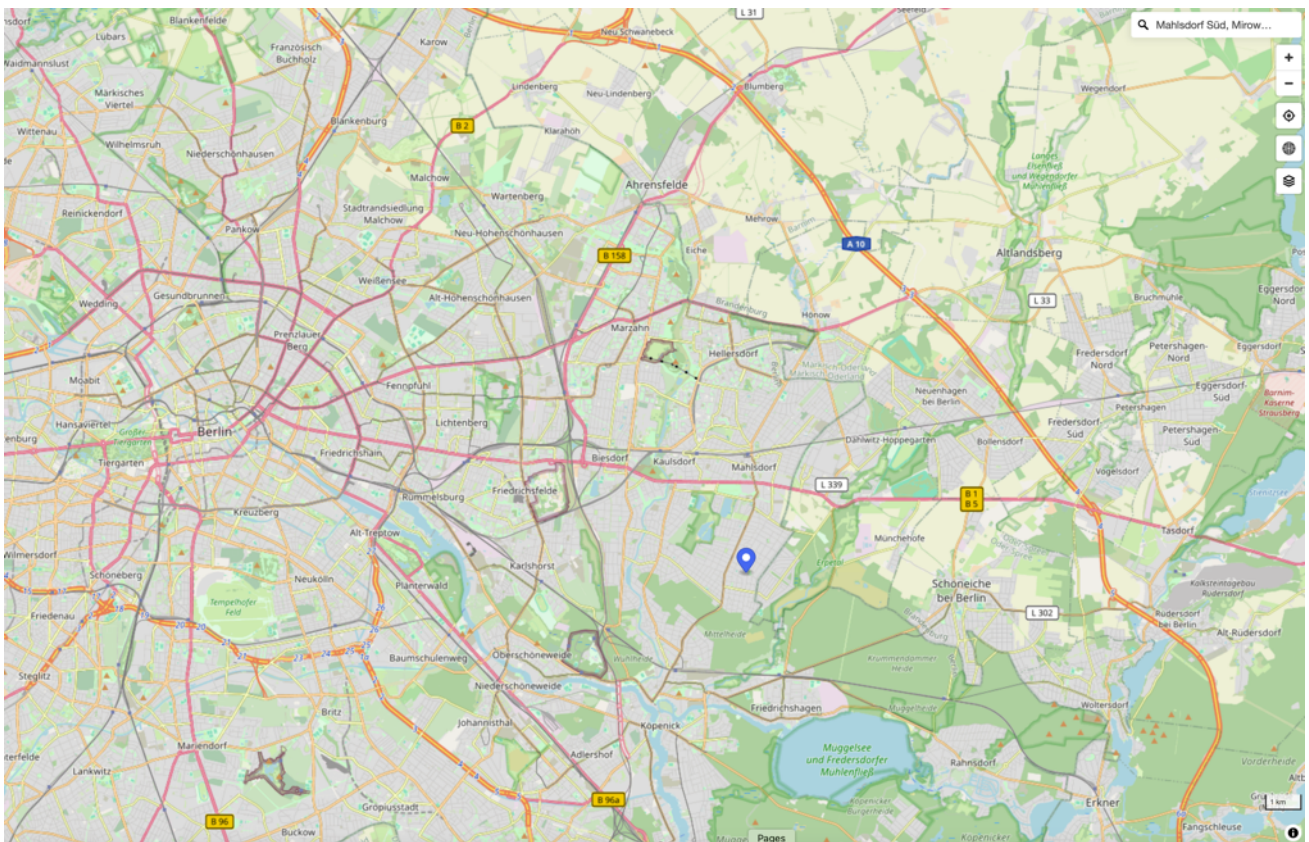
Der Ortsteil entwickelte sich bereits Ende des 19. Jahrhunderts zu einer beliebten Landhaus- und Villenkolonie wohlhabender Berliner. Bis heute prägen alte Gärten, Alleen und die lockere Bebauung den besonderen Charakter der Umgebung.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in komfortabler Nähe. Auch Grundschulen und Kindertagesstätten sind bequem fußläufig erreichbar – ein großer Vorteil insbesondere für Familien.

Die Lage überzeugt zudem durch ihre Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungszielen im Berliner Südosten. Das nahegelegene Köpenick begeistert mit historischer Altstadt, Wasserlagen und weitläufigen Waldgebieten. Fußballfans kennen vor allem das legendäre Stadion An der Alten Försterei – Heimat des 1. FC Union Berlin und eines der atmosphärischsten Stadien Deutschlands.

Auch Friedrichshagen mit seiner beliebten Bölschestraße und dem nahegelegenen Müggelsee ist schnell erreichbar und lädt mit Cafés, Restaurants und Wassernähe zum Verweilen ein.

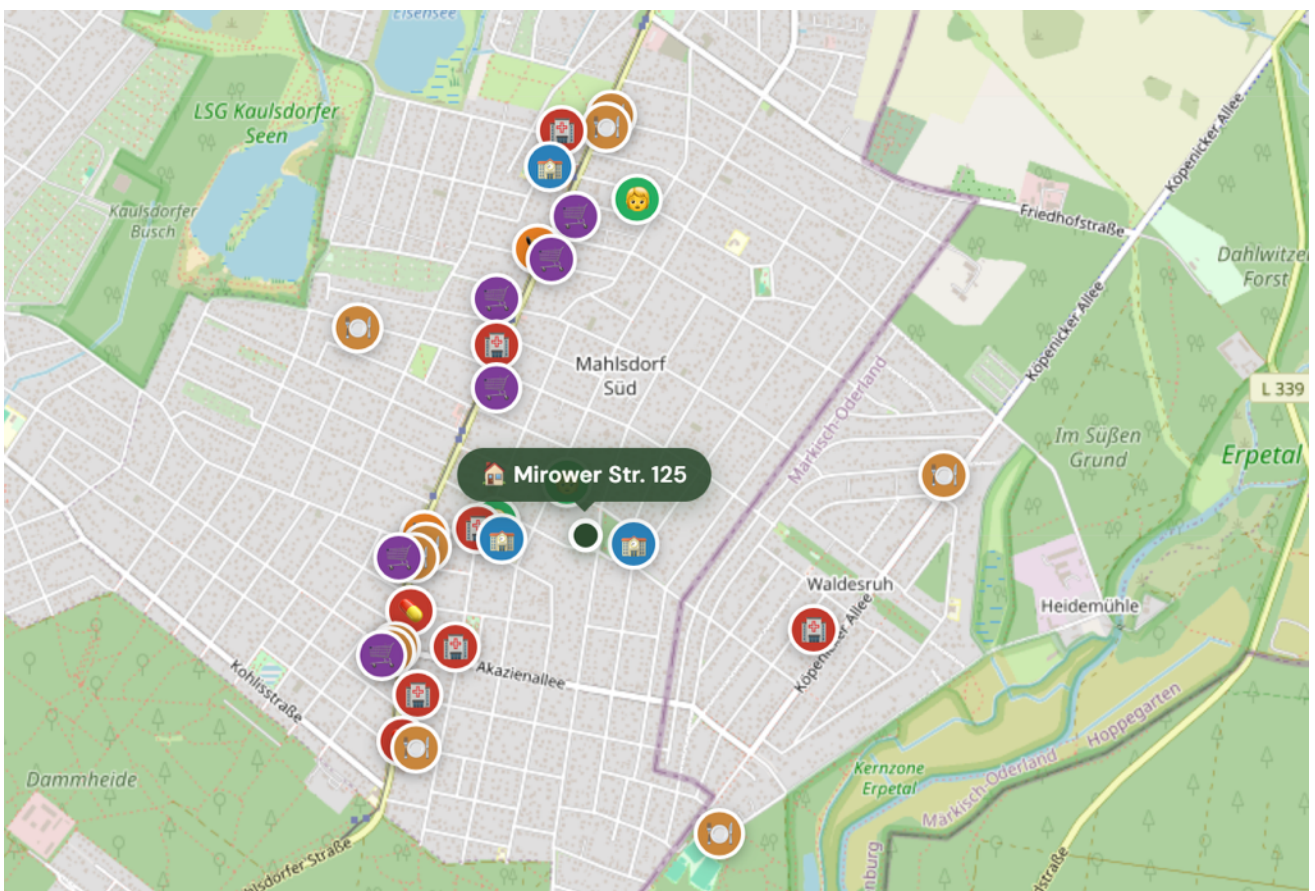
Für Erholung im Grünen bieten die nahegelegenen Kaulsdorfer Seen ideale Möglichkeiten zum Spazieren, Baden und Entspannen. Die Verbindung aus Natur, Wasser, Freizeitwert und urbaner Nähe macht Mahlsdorf Süd zu einer besonders lebenswerten Wohnlage.



Auszug Openstreetmap

Besondere Lagevorteile

- Ruhige Lage in einem etablierten Wohngebiet
- Direkt gegenüber liegt ein öffentlicher Platz – keine Bebauung gegenüber, viel Licht und Luft
- Spielplatz in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien
- Grundschulen fußläufig erreichbar
- Kitas um die Ecke
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: S-Bahnhof Mahlsdorf (S5 Richtung Alexanderplatz) sowie S-Bahnhof Köpenick (S3 Richtung Ostkreuz) sind jeweils in ca. 10–15 Minuten mit dem Fahrrad oder alternativ in wenigen Minuten mit den Straßenbahnlinien 62/63 erreichbar; Fahrzeit in die Berliner Innenstadt beträgt ca. 20–30 Minuten
- Autobahn A10 in 14 min mit dem Auto erreichbar
- Mahlsdorf bietet eine gute Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken)



Schulen, Kitas, Supermärkte, Restaurant, Ärzte etc. – alles in der Nähe

Das Grundstück

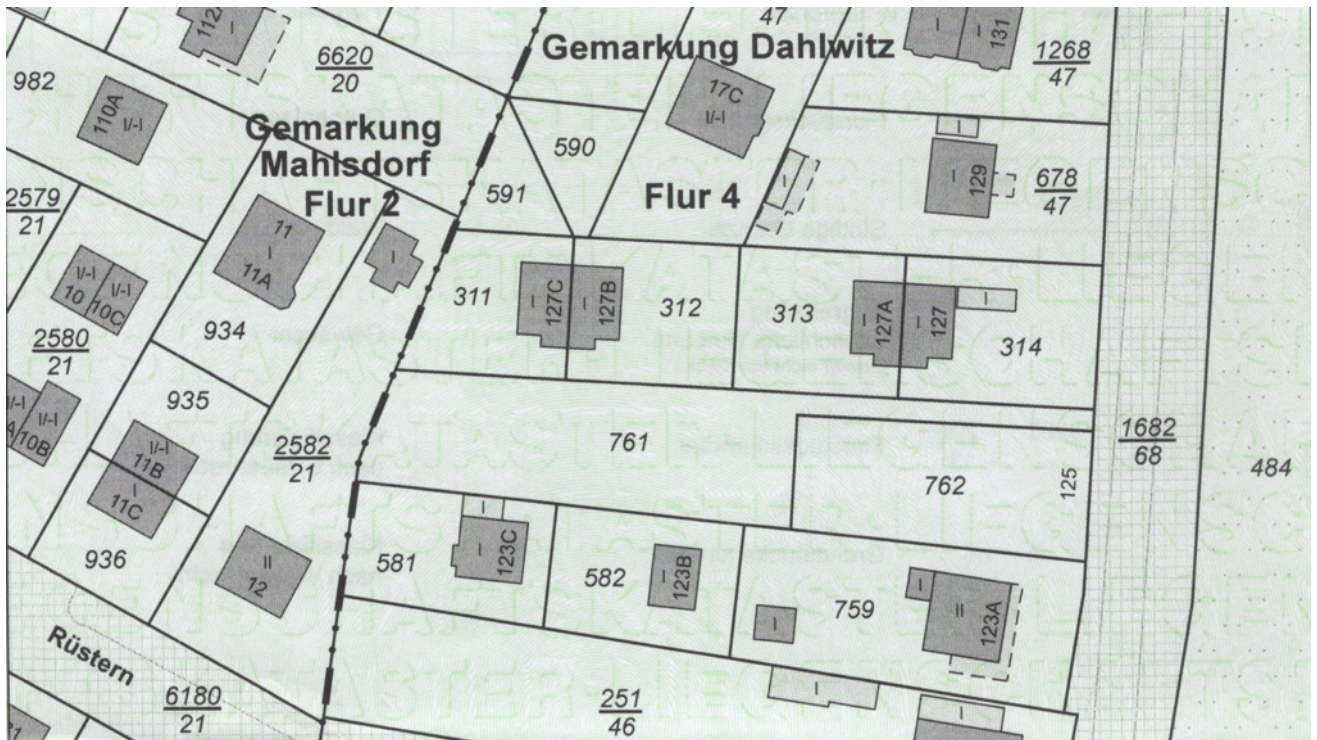
Mit einer Fläche von 1.131 m² bietet dieses Grundstück außergewöhnlich viel Platz für den Berliner Osten. Die Größe ermöglicht die Errichtung von einem oder zwei Einfamilienhäusern, sowohl als Doppelhaus oder zwei Einzelhäuser mit jeweils einem eigenem Garten.

Erschließung

Medienanschluss im öffentlichen Straßenbereich vorhanden für:

- Strom
- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Telekommunikation

Die technische Erschließung des Hammergrundstücks kann über den zum Grundstück gehörenden Zufahrtsstreifen erfolgen.



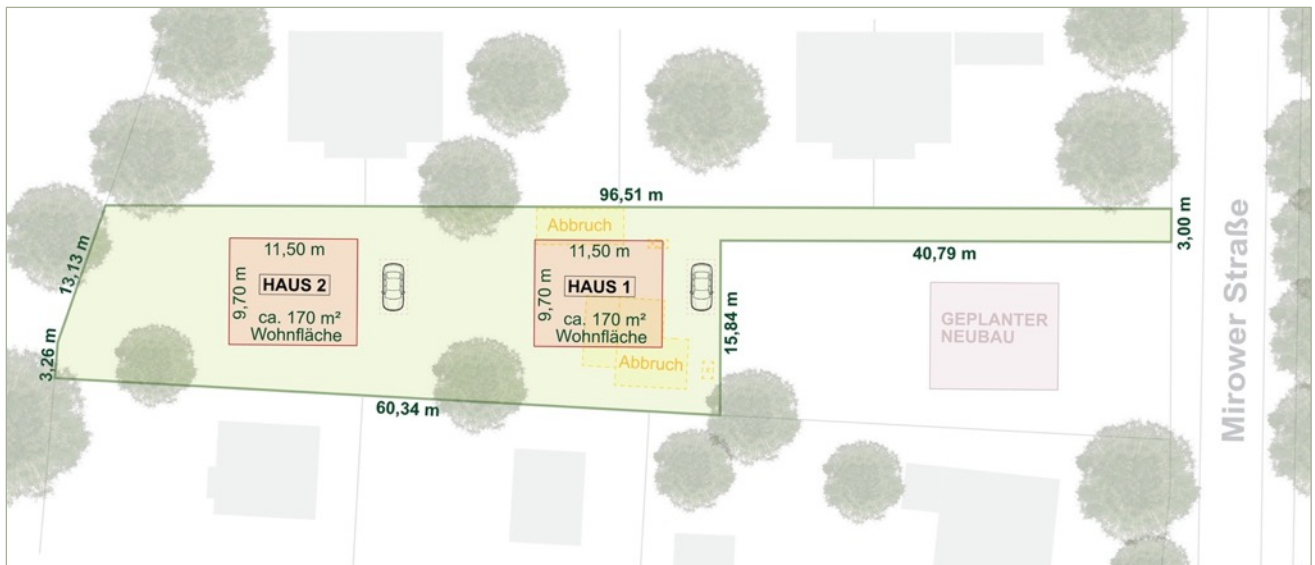
Auszug Flurkarte, Flurstück 761

Baurecht & Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Bebauung ist zulässig, soweit sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Eine grundsätzliche planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks mit zwei Wohnhäusern wurde durch eine schriftliche Auskunft des Stadtentwicklungsamtes des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf bestätigt, die auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden kann.

Für die vorhandenen Bäume besteht nach derzeitiger Einschätzung keine Erhaltungspflicht.



Beispielbebauung (gemäß bestätigter planungsrechtlicher Auskunft – andere Bebauung möglich)

Der Lageplan zeigt eine beispielhafte Bebauung des gesamten Hammergrundstücks mit zwei Einfamilienhäusern. Nach § 34 BauGB sind voraussichtlich auch ein großzügiges Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus möglich; zusätzlich bietet die Grundstücksgröße grundsätzlich die Option einer Teilung.

Kaufpreis & Konditionen

Der Kaufpreis orientiert sich am aktuellen Bodenrichtwert für Mahlsdorf Süd, einsehbar unter fbinter.stadt-berlin.de/boris (Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin) und beträgt 650.000 €.

- Privatverkauf – keine Maklerprovision
- Grundbuch: lastenfrei
- Beurkundung über Notar
- Finanzierungsnachweis oder Eigenkapitalbestätigung erbeten

Hinweise

- Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.
- Die angegebenen Grundstücksflächen entstammen dem Liegenschaftskataster. Maßgeblich sind die amtlichen Vermessungsunterlagen.

Kontakt & Besichtigung

Wir freuen uns über Ihr Interesse und stehen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Weitere Infos und Unterlagen:



Website: www.miower125.de



WhatsApp: **+49 177 - 32 166 29**



E-Mail: info@miower125.de

Besichtigungen nach Vereinbarung – Privatverkauf ohne Maklerprovision

Fotos vom Grundstück



Mirower Straße

Luftbild



Vorderer Grundstücksteil



mittlerer Grundstücksteil



hinterer Grundstücksteil

