



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Grundstück mit großem Potenzial - Bebauungsplan im Verfahren



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2322	<b>Datum:</b>	21.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Grundstück (Wohnen)	<b>Ort:</b>	12559 Berlin / Müggelheim
<b>Grundstücksfläche:</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>	<b>Bebaubar nach:</b>	Bauerwartungsland

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	2.750.000,00 €	<b>Provision:</b>	14 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	----------------	-------------------	---

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig
------------------	--------------

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	14 km	<b>Flughafen in :</b>	20 km
--------------------	-------	-----------------------	-------

## Objektbeschreibung:

---

Dieses ca. 10.000 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich Mitten in Berlin-Müggelheim. Einst handelte es sich bei diesem Grundstück um Bauland. Im Zuge des Ausbaus bzw. der Planung des Flughafen BER im Südosten von Berlin wurde das Grundstück aufgrund von der damals prognostizierten Lärmkulisse auf Bauerwartungsland zurück gestellt und seither ist auf eben diesem Areal ein Bebauungsplan im Verfahren. Das umliegende Gebiet ist vollständig bebaut mit 1,5 bis zu 2,5 geschossigen Einfamilienhäusern. In direkter Nähe befindet sich zudem ein Areal bestehend aus mehreren 2,5 geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Da es sich um Bauerwartungsland mit einem Bebauungsplan im Verfahren handelt, müssen jegliche Absprachen und Auskünfte über das Bauamt Köpenick bzw. das Stadtplanungsamt eingeholt werden.

## Lage:

---

Müggelheim befindet sich im südöstlich gelegenen Bezirk Treptow-Köpenick – dem grünsten und wasserreichsten Bezirk der Hauptstadt. Im Westen grenzt der Ortsteil an Berlin-Köpenick, im Norden an Berlin-Rahnsdorf und im Osten an die zu Brandenburg gehörenden Ortslagen Erkner und Gosen. Südlich wird der Ortsteil durch die Dahme sowie den Seddinsee begrenzt. Müggelheim ist ein schöner und ruhiger Ort, welcher von viel Wald und Wasser geprägt ist. Durch die vielen Grün- und Wasserflächen ergibt sich ein einzigartiges und entspanntes Flair, welches eine hochwertige Erholungs- und Wohnqualität auslöst und den Ortsteil zu einem perfekten Wohnort für Familien und Ruhesuchende macht. Der Hektik und dem Trubel der Großstadt kann man demnach in Müggelheim hervorragend entkommen. Die Hauptstraße des Ortsteils ist der Müggelheimer Damm, der zudem eine Verbindung zu Berlin-Köpenick hervorbringt. Hier sind einige Supermärkte, eine Apotheke und mehrere Restaurants zu finden, womit die Bedürfnisse des täglichen Lebens gedeckt sind. Außerdem innerhalb des Ortsteils befindlich sind eine Bankfiliale, einige Kitas, eine Grundschule, eine Tankstelle, einige Arztpraxen und eine Vielzahl an Sportclubs und Sportvereinen. Vor allem was den Wassersport angeht hat Müggelheim aufgrund der vielen Wasserflächen (Müggelspree, Gosener Kanal, Große Krampe, Kleine Krampe, Krumme Lake, Seddinsee, Dahme) viele Vorzüge aufzuweisen, da sich dementsprechend unter anderem Segel- und Surfschulen sowie Rudervereine hier niedergelassen haben. Ausflugsorte zum Entspannen und Erkunden finden sich folglich viele, vor allem auch in Form der Müggelberge und des Müggelsees, welche auch für Berliner aus anderen Ortsteilen schöne Erholungsziele darstellen. Innerhalb von Müggelheim verkehren die Buslinien 169 und 369. Diese gewährleisten eine Anbindung an Gosen und an Berlin-Köpenick. Ein S-Bahnanschluss gibt es in Müggelheim nicht, jedoch kann der S-Bahnhof-Köpenick über die Buslinie 169 unkompliziert erreicht werden. Zu dem verkehren in dem Ortsteil drei der sechs von der BVG betriebenen Fährlinien (von April/Mai bis Oktober, F21, F23, F24), welche das Erreichen von Schmöckwitz und Rahnsdorf erleichtern. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man beispielsweise ca. 50 Minuten zum Alexanderplatz und mit dem Auto ca. 45 Minuten. Allgemein gefasst ist Müggelheim ein Wohnort mit sehr viel Ruhe und Idylle und somit perfekt für Familien oder jene, die aus dem stressigen Stadtalltag entfliehen möchten.

## Ausstattung:

---

- Bauerwartungsland mit B-Plan im Verfahren
- Grundstück ist umgeben von einer Einfamilienhaussiedlung
- 1,5 - 2,5 geschossige EFH umliegend
- 2,5 geschossige MFH-Siedlung ebenfalls in der Nähe
- Supermärkte & Busstationen in direkter Umgebung

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum

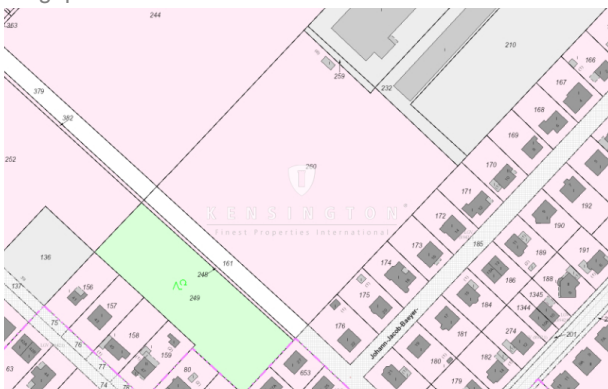
sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

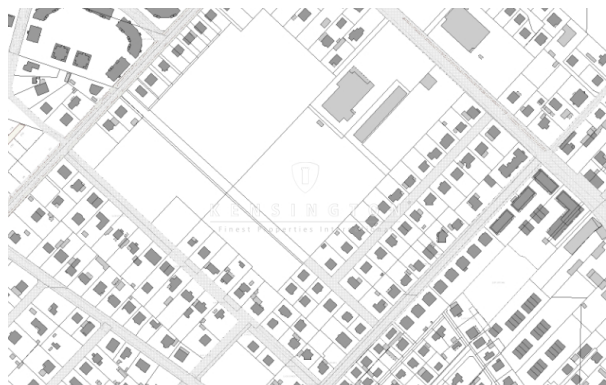
Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

## Bilder

Lageplan



Flurkarte

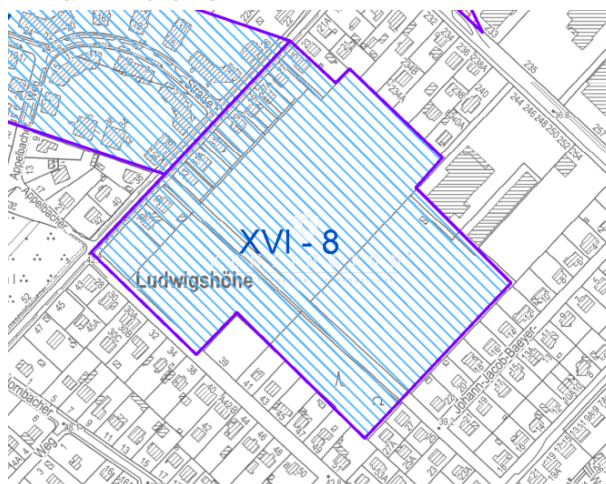


Google Draufsicht - Quelle:

<https://www.google.com/maps/place/M%C3%BCggelheim,+Berlin/@52.413252,13.6562656,427m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47a838333f3d0fff:0x69a10f18dd8731a6!8m2!3d52.4134854!4d13.6785623!16s%2Fm%2F0bs8qft?entry=ttu>



B-Plan im Verfahren



Bodenrichtwertkarte

