

# Exposé

## Wohnen in Falkensee

### Großzügiges Baugrundstück mit Vorbescheid in Toplage provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-208891

**Wohnen**

Verkauf: **755.000 €**

Nürnberger Straße 22a  
14612 Falkensee  
Brandenburg  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.430,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Baugrundstück liegt absolut ruhig in der zweiten Reihe und bietet eine optimale Südausrichtung. Mit einer Länge von ca. 60 m und einer Breite von ca. 20 m bietet es viel Platz für Ihr Bauvorhaben. Die Zufahrt ist knapp 60 m lang und ca. 4 m breit.

Im hinteren Bereich wachsen schöne, schattenspendende Kastanien und Ahorne. Davor steht ein altes Holzhaus aus den achtziger Jahren, welches man leicht abreißen oder renovieren könnte. Ein 14 m tiefer Brunnen im hinteren Bereich wurde bereits erneuert.

Ein weiteres Wohngebäude mit 145 m<sup>2</sup> Grundfläche, zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und 9,5 m Höhe wurde vor kurzem im Zuge einer Bauvoranfrage positiv beschieden.

Ein Abwasseranschluss ist bereits vorhanden und bezahlt. Die Anliegerstraße, ein Gehweg sowie die Straßenbeleuchtung wurden kürzlich neu errichtet. Diese Kosten sind ebenfalls bereits beglichen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „F78 Münchner Straße“. Die Bebauung richtet sich nach der Nachbarbebauung gemäß § 34 BauGB. Es ist keine Mindestgrundstücksgröße vorgeschrieben. Nach Auskunft des Kataster- und Vermessungsamtes Nauen ist das Grundstück teilbar und die Zufahrt für die Feuerwehr ausreichend. Das Grundstück wird nur als Ganzes verkauft.

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat, ohne Makler und ohne Bauträgerbindung.

Es ist Dritten untersagt, das Grundstück zum Verkauf im Internet anzubieten. Maklern und Vermittlern ist jegliche Kontaktaufnahme zwecks Auftragsakquise und Eigenwerbung ebenfalls untersagt. Zuwiderhandlung werden mit einer Geldstrafe von 45.300 € (6% netto) geahndet.

## Lage

Das Grundstück befindet sich in der begehrten Wohnlage von Falkensee, im Ortsteil Falkenhain. Die Umgebung zeichnet sich durch den typischen Einfamilienhaus-Charakter der Gartenstadt aus und ist kein Neubaugebiet.

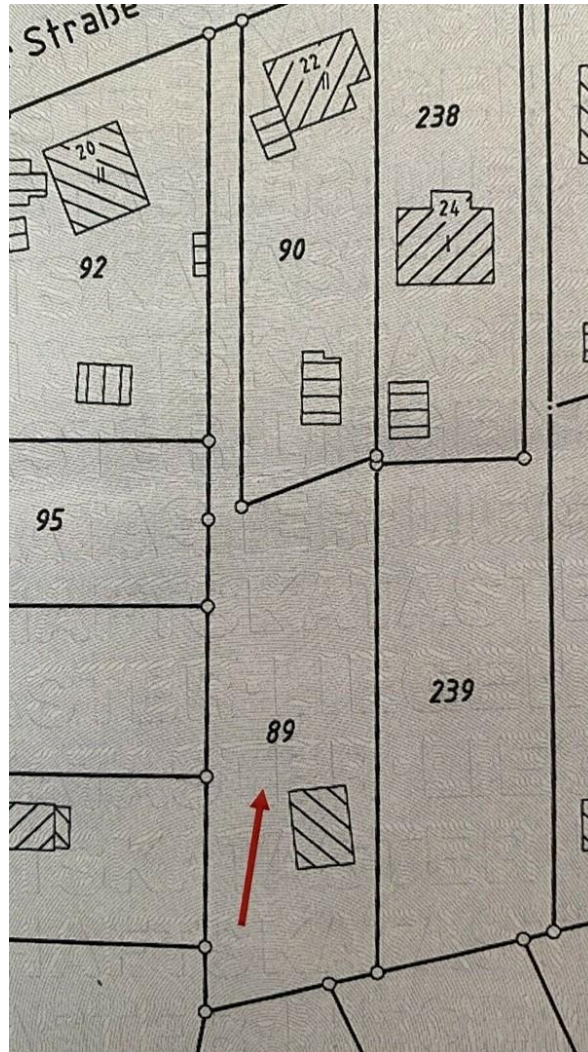
Die Infrastruktur ist hervorragend. Eine Kita, die Erich-Kästner-Grundschule und das Lise-Meitner-Gymnasium sind nur 200 m entfernt. Auch ein Waldbad und ein Aquafitbad sowie verschiedene medizinische Einrichtungen wie Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung.

Falkensee ist eine Gartenstadt mit überwiegender Bebauung aus Einfamilienhäusern und Villen. Die Stadt grenzt östlich unmittelbar an Berlin (Stadtteil Spandau) und liegt ca. 20 km nördlich von Potsdam und ca. 15 km östlich von Nauen. Der Regionalbahnhof Falkensee (1,5 km Luftlinie) bietet schnelle Verbindungen in die Hauptstadt, sodass Sie in nur 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Lageplan