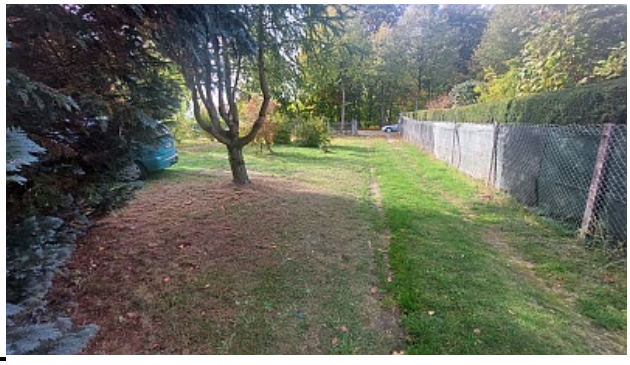
www.Houschka-Immobilien.de
SYLVIA HOUSCHKA

Großes Baulandgrundstück mit 2 Abrissgebäuden auf einem 1.787 m² großen Grundstück in zentraler Lage in 16540 Hohen Neuendorf zu verkaufen





Lage:
Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage zwischen Hohen Neuendorf und Birkenwerder. Fußläufig ist das **Zentrum** flott erreichbar mit Café, Ärzten, Apotheken**,** Restaurants, dem Einkaufs-Center mit **Kaufland, Rossmann und Deichmann**.
Die Stadt Hohen Neuendorf direkt an der Grenze zu Berlin bietet alles, was ein moderner Mensch heute braucht.
Gut ausgebaute **Radwanderwege**, die **Berlinnähe** und die wasser- und waldreiche Umgebung machen den Reiz des Ortes aus. Ergänzende Informationen finden Sie unter: **www.hohen-neuendorf.de**

Verkehrsanbindung:
Sie sind in ca. 8 Minuten mit dem **822-iger Bus an der S-Bahn Linie S1 und S8 und auch am S-Bahnhof Birkenwerder** (mit dem Pkw in 4 Minuten und mit dem Fahrrad in 7 Min.)
Die Buslinie 809 befördert Sie nach Berlin Frohnau oder auch nach Hennigsdorf und Bergfelde. In wenigen Fahrminuten sind Sie in Berlin – Frohnau, Glienicke, Schildow, an der A 111 Abfahrt Stolpe und an der A 10, Abfahrt Birkenwerder.
Die Regionalbahn RB20 fährt von Birkenwerder nach Potsdam.

Entfernungen mit dem Pkw:

- Hennigsdorf	8 km	in 15 Min.
- Oberkrämer	16 km	in 15 Min.
- Oranienburg	10 km	in 17 Min.
- Bernau	35 km	in 24 Min.
- Löwenberger Land	36 km	in 34 Min.
- Berlin Pankow	16 km	in 25 Min. (über die B 96a)
- Berlin Spandau	20 km	in 37 Min.
- Berlin Wedding	23 km	in 29 Min. (über die A 111)

Beschreibung:
Für eine nette Erbengemeinschaft, vermittle ich Ihnen dieses große Grundstück, welches auch gut für einen Investor zur Mehrfachbebauung geeignet ist. Es gibt keinen B-Plan. Es kann nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden. Es gilt der Flächennutzungsplan.
Es sind laut Rücksprache mit dem Gutachterausschuss 750 m² Baulandfläche und nochmals 1.037 m² Rohbauland/ Bauerwartungsland, **was mit 60 % des Bodenrichtwertes** angesetzt wird, da auf der hinteren Baulandfläche noch die Erschließung erfolgen muss.

- Oder das Grundstück kann nach Bauanfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Oranienburg sogar 3 geteilt werden mit einem Bau von 3 Stadtvillen unter Einhaltung der Abstandsflächen mit Real- oder ideeller Grundstücksteilung bebaut werden.

Die Abrisskosten wurden im Kaufpreis berücksichtigt und vom eigentlichen Bodenrichtwert abgezogen. Den Abriss soll der Käufer übernehmen, ebenso eine eventuell geplante Neuvermessung..

Grundstück und Anschlüsse:
1. Grundstücksgröße: **1.787 m² (ca. 22 x 81,3),** rechteckig geschnitten
2. Zuwegung vom Eingangstor gepflastert, Pkw-Auffahrt ist nicht befestigt, jedoch die Zufahrt zur Straße
3. Das Grundstück ist **umzäunt**
4. Je nach Bebauung sind im hinteren Grundstücksbereich **Baumfällungen** erforderlich
5. Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Telefon, die Straße ist befestigt, Gas liegt an der Straße. Das Haus wurde mit Öl beheizt (4 x 800 l). DSL ist in Hohen Neuendorf verfügbar.

Jetzige Bebauung - Abriss:
1. **Wohnhaus**, Baujahr 1924, unsaniert, massiv (10,5 x 7,2m), EG, DG und 1/3-tel Teilkeller (Kellerhöhe 1,80m), Haus ist beräumt, EG (Raumhöhe 2,60m) mit Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, 1 Duschbad und Küche, DG mit einem Zimmer (Holzdielung).
2. Massiv erbautes altes Nebengebäude (4,50 x 3,50m) + Anbau
3. 1 altes sehr kleines Gewächshaus
4. 1 alter kleiner Schuppen aus Holz

Sonstiges:
Der Bodenrichtwert per 01.01.26 beträgt für Baulandfläche 370,- Euro/ m² bzw. wie oben erwähnt 60 % davon für Bauerwartungsland.
Die **Grundstückssteuern** betragen ¼-tel jährlich 97,81 €.

Bei Interesse können wir gern einen **Besichtigungstermin vereinbaren.**

Kaufpreis: **450.000,00 Euro**

Maklerprovision nur für Käufer: **4,76 % vom Kaufpreis, incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer**

Kontakt: **Sylvia Houschka – Immobilien, Siegelstraße 13**
16562 Hohen Neuendorf
Tel.: 03303 – 50 76 39
Fax: 03303 – 50 76 43
Mobil: 0162 – 24 310 24,
E-Mail: info@houschka-immobilien.de
Web : www.houschka-immobilien.de

Öffnungszeiten:
Mo. - Do.: 10:00 - 19:00 Uhr
Fr.: Geschlossen
Sa.: 11:00 - 15:00
So.: nach Vereinbarung
Termine immer nach Vereinbarung
USt.-ID-Nr. DE 237709896 - Einzelunternehmerin
Zuständige Aufsichtsbehörde: 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str. 2





Link: Baumfällantrag:

Es besteht daher die Möglichkeit bei der Stadtverwaltung eine Genehmigung zur Baumfällung zu beantragen, die daraufhin durch den Sachbearbeiter der Stadt vor Ort geprüft wird.

Einfache planungsrechtliche Auskunft (Stadt Oranienburg / Stadtplanungsamt) vom 27.10.2026

Für die von Ihnen angegebenen Baumaßnahmen besteht eine Genehmigungspflicht nach § 59 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung).
Demnach bedürfen die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Errichtungen der Baugenehmigung.
Ob das oben genannte Vorhaben genehmigungsfähig ist, kann nur in einer konkreten Bauvoranfrage geklärt werden.
Entsprechend der Verordnung über Vorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren (Bauvorlagen-Verordnung-BbgBauVorlV) vom 07. November 2016 (GVBI. Teil II Nr. 60) in der zur Zeit geltenden Fassung sind für die Beantragung eines Vorbescheides Mindestunterlagen einzureichen.
Dazu gehören unter anderem:
Antrag für das Land Brandenburg auf öffentlich bekannt gemachtem Vordruck

Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1:1000)
sonstige für die Beurteilung der zu entscheidenden Einzelfragen des Bauvorhabens erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise, das können zum Beispiel sein:
Lageplan eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers (mit Nachbarbebauung und Einordnung des geplanten Gebäudes, M 1:200)
Flurkartenauszug mit Bebauung der Umgebung
was soll gebaut / umgenutzt werden, welche Einzelfrage soll beantwortet werden
geplante Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ/GRZ)
welche Erschließung ist geplant oder vorhanden

Hinweis:
Für die Zeit ab dem 01.10.2026 eröffnet die untere Bauaufsichtsbehörde den elektronischen Zugang über das Webportal »Virtuelles Bauamt Brandenburg« (VBA) für die folgenden Anzeigen- und Antragsverfahren:
Bauanzeigeverfahren gemäß § 62 BbgBO (nur bis zum 31.12.2026)
Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 62 BbgBO (ab dem 01.01.2027)
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gemäß § 63 BbgBO
Antrag auf Baugenehmigung gemäß § 64 BbgBO
Vorbescheid gemäß § 75 BbgBO
Zulassung einer isolierten Abweichung gemäß § 67 BbgBO
Zulassung einer isolierten Ausnahme/Befreiung gemäß § 31 BauGB
Die Anträge zu 3. bis 5. können im Bedarfsfall um folgende Anträge erweitert werden:
Zulassung einer Abweichung gemäß § 67 BbgBO
Zulassung einer Ausnahme/Befreiung gemäß § 31 BauGB
Antrag auf Teilbaugenehmigung gemäß § 74 BbgBO
Die genannten Anzeigen und Anträge können gemäß § 68 Absatz 1 Satz 2 BbgBO ab dem 01.10.2026 ausschließlich über das „Virtuelle Bauamt Brandenburg“ eingereicht werden.
Eine Einreichung in Papierform oder eine elektronische Einreichung auf einem anderen Weg als über das „Virtuelle Bauamt Brandenburg“ (zum Beispiel per E-Mail) ist ab dem 01.10.2026 nicht zulässig.
Dies gilt ebenso für die entsprechende Verfahrenskommunikation.

Mit freundlichen Grüßen
Katja Weidemann
Landkreis Oberhavel
FD Technische Bauaufsicht
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg
Tel. 03301/601- 3655