

# Exposé

## Grundstück im Stadtteil Borgsdorf, Berliner Chaussee 1



**Objekt:** Dreiseitenhof

**Größe:** 3.353 m<sup>2</sup>

**Mindestkaufpreis:** 220.000,00 €

**Vorrangige Vergabe in Erbbaurecht**

**Erbbauzins:** 8.720,- €/a, zuzüglich Ankauf der Gebäude zu 25.000,- €

**Bei Abgabe eines Angebotes ist ein Nutzungskonzept mit einzureichen.**

Angebote an: Stadt Hohen Neuendorf, Liegenschaften, Oranienburger Str. 2, 16540 Hohen Neuendorf

## **Orts- und Lagebeschreibung**

**Baugebiet/Planung** Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet im größeren Teil dargestellt als Mischgebiet und in einem Teil am Hermsdorfer Weg, etwa Flurstück 31/17, als allgemeines Wohngebiet WA. Aus dieser Darstellung ergibt sich keine Planverbindlichkeit. Die Lage ist unbepannter Innenbereich, Gebiet nach § 34 BauGB. Im Teil des Mischgebietes ist eine hohe bauliche Ausnutzung zulässig, Geschossflächenzahl (GFZ bis 1,0, umgebend vorhandene Gebäude, 2geschossig, zuzüglich Ausbau Dach. Im Teil allgemeines Wohngebiet ist die Orientierung 1-2 Familienhaus, bis 2geschossig, zulässige Flächenausnutzung etwa 0,2 sowie 50 % Überschreitung für Nebenanlagen. Möglich sind ein Bestand und eine Aufwertung der vorhandenen Bebauung oder Neubau. Die 3seitige Straßenangrenzung begünstigt eine mögliche bauliche Ausnutzung.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Derzeit teils Wohnen, teils Gewerbe, teils Leerstand

Die vorhandenen Gebäude sind in einem schlechten Zustand und unwirtschaftlich.

Die Scheune ist verschlissen und baufällig. Eine Nutzung ist wegen Einsturzgefahr nicht möglich.

**Erschließung** Im betreffenden Gebiet und an der begrenzenden Straße ist ortstübliche Erschließung verfügbar mit Anschlüssen für Elektroenergie, Trinkwasser, Erdgas, Telefon und Kanalisation.

**Ortslage** Das Grundstück gehört zu Borgsdorf, Ortsteil Alt Borgsdorf. Die Lage ist verkehrsgünstig, an der Berliner Chaussee, Bundesstraße B 96, mit Busverkehr Anschlussstelle Birkenwerder, Bundesautobahn A 10, Berliner Ring. Teils sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden.

**Zuschnitt** Die Grundform ist etwa ein Fünfeck. Angrenzungen sind, Berliner Chaussee, ca. 26 m, Alte Trift, ca. 57 m, Hermsdorfer Weg, ca. 55 m. Die maximale Ausdehnung West-Ost beträgt ca. 75 m.

**Topografie** Das Grundstück und die Umgebung sind weitgehend eben. Es gibt keine auffälligen Höhenunterschiede. Der Straßendamm der Berliner Chaussee ist am Grundstück etwas erhöht.

**Baugrund** Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Anzunehmen ist nach dem Anschein Sandboden.

## **Belastung im Grundbuch**

Im Grundbuch ist für die Erdgas Mark Brandenburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schutzstreifen hinsichtlich des Leitungsrechts einschließlich Bebauungsbeschränkung) eingetragen. Diese Belastung betrifft einen Anteil an einem Schutzstreifen einer im Straßenland verlegten Leitung für Erdgas an der Berliner Chaussee (siehe Lageskizze).

## Miet- und Pachtverträge

Es besteht 1 Wohnungsmietvertrag (Seitengebäude)  
und 1 Pachtvertrag.

### Miet- und Pachteinnahmen:

Lage	Betreff	Miete im Monat	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnung Seitengebäude	Wohnraummiete	169,26	82,14
	Mod.-Zulage	5,11	
	Betriebskosten	12,34	
Hermsdorfer Weg 15/17	Pachtvertrag	93,14	1.093

**Baunterlagen:** sind in der Stadtverwaltung, Liegenschaften, Zimmer 302,  
zu den Sprechzeiten einzusehen.

## Lageskizze

