

## Exposé

**Berliner Allee 26, 14641 Wustermark/Dyrotz**



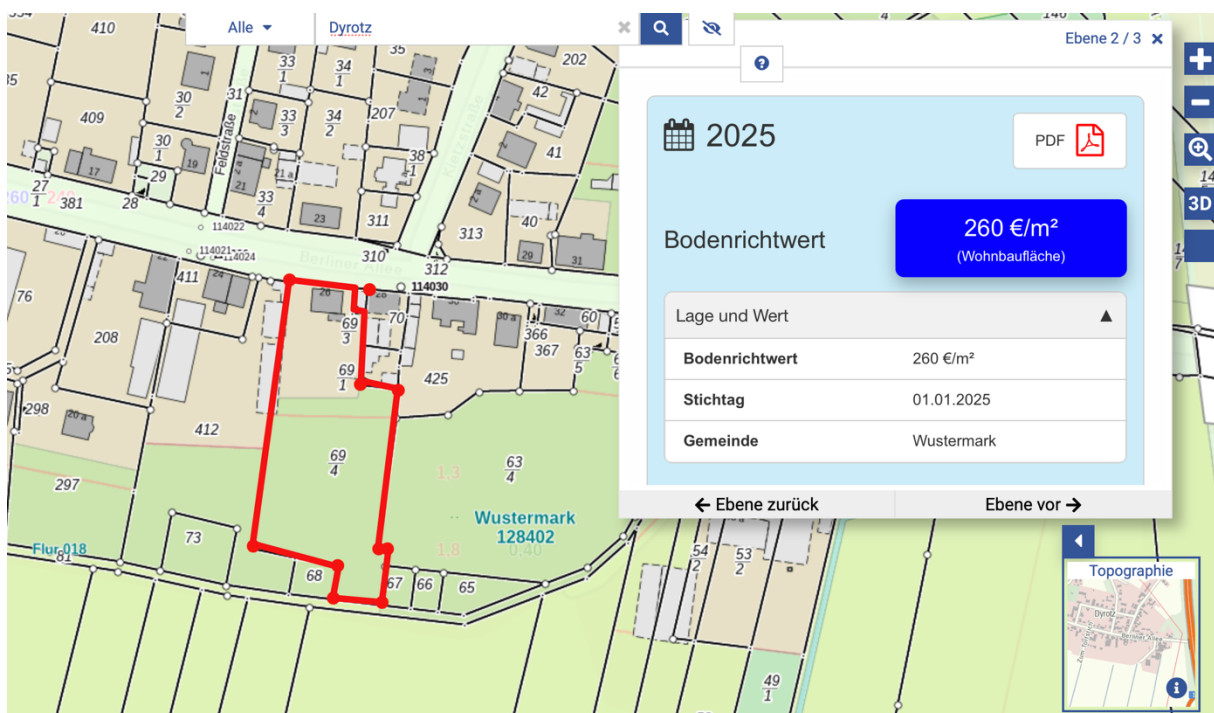
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                |                               |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Objektart:</b>     | <b>3 unbebaute Baugrundstücke A, B und C</b>                                                                                                                                                                                                   |                               |
| <b>Größen:</b>        | <b>Grundstück A: 580 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus</b><br><b>Grundstück B: 1958 m<sup>2</sup> Doppelhaus</b><br><b>Grundstück C: 2315 m<sup>2</sup> Doppelhaus</b><br><b>Grundstück D: 156 m<sup>2</sup> gemeinsame Zufahrt für A, B und C</b> |                               |
| <b>Erschließung:</b>  | <b>ortsüblich erschlossen</b>                                                                                                                                                                                                                  |                               |
| <b>Kaufpreise:</b>    | <b>Grundstück A: 150.800 €</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>260 € je m<sup>2</sup></b> |
|                       | <b>Grundstück B: 234.960 €</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>120 € je m<sup>2</sup></b> |
|                       | <b>Grundstück C: 277.800 €</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>120 € je m<sup>2</sup></b> |
| <b>Objektnummern:</b> | <b>2200 für Grundstück A</b><br><b>2201 für Grundstück B</b><br><b>2202 für Grundstück C</b>                                                                                                                                                   |                               |

Im vorderen Bereich liegt Grundstück A. Hier haben Sie die Möglichkeit ein großes Einfamilienhaus zu errichten. Idealerweise eignet sich hier eine Stadtvilla am besten für ihr neues Zuhause. Die beachtliche Größe der hinteren Grundstücke B und C und die Unverbaubarkeit durch den Beginn des Landschaftsschutzgebietes bietet Naturliebhabern einen echten Mehrwert mit Blick ins Dyrotzer Luch. Die Bebauung mit einem Doppelhaus wurde von der Bauaufsichtsbehörde vorgegeben und durch Bauvoranfrage bereits genehmigt. Das zu Grunde gelegte Doppelhaus hat eine Wohnfläche von je ca. 130 m<sup>2</sup> und wurde schon mal im Nachbarort gebaut.

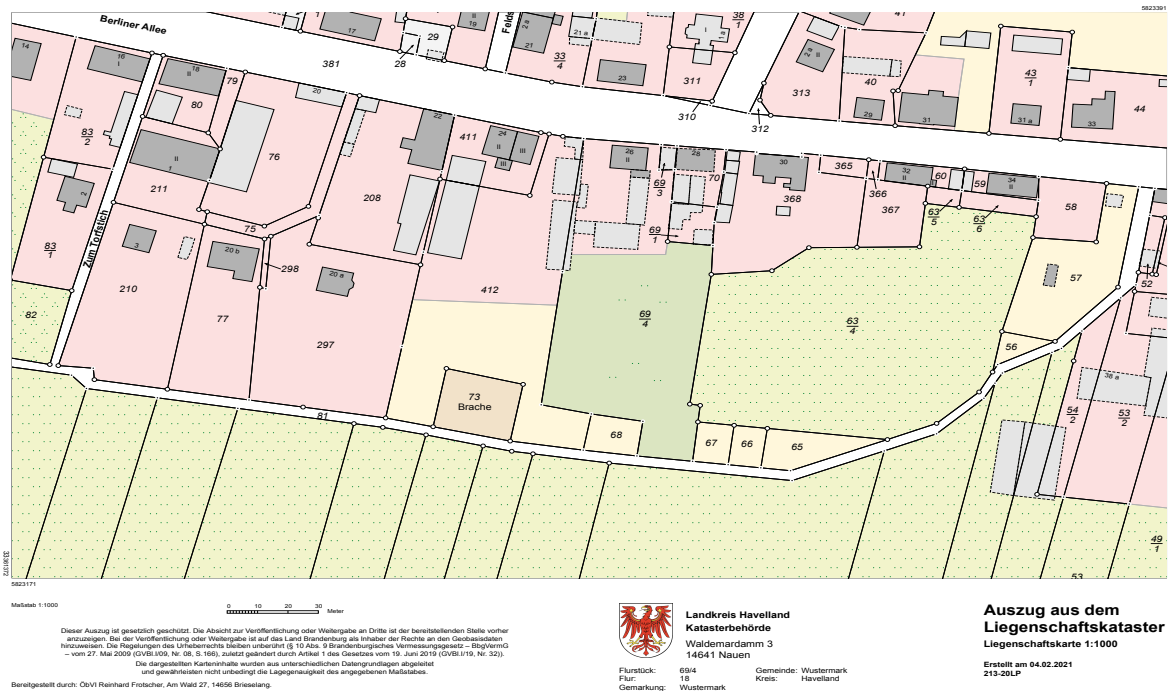
Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Medienleitungen liegen vor dem Grundstück bzw. auf dem Grundstück. Die Landesstraße ist fertiggestellt, asphaltiert und beleuchtet. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe zum Grundstück. Alle neuen Eigentümer teilen sich eine gemeinsame Zufahrt zu den Grundstücken.

Lassen Sie Ihre Träume vom eigenen Haus wahr werden und freuen Sie sich auf ein Leben im Grünen!

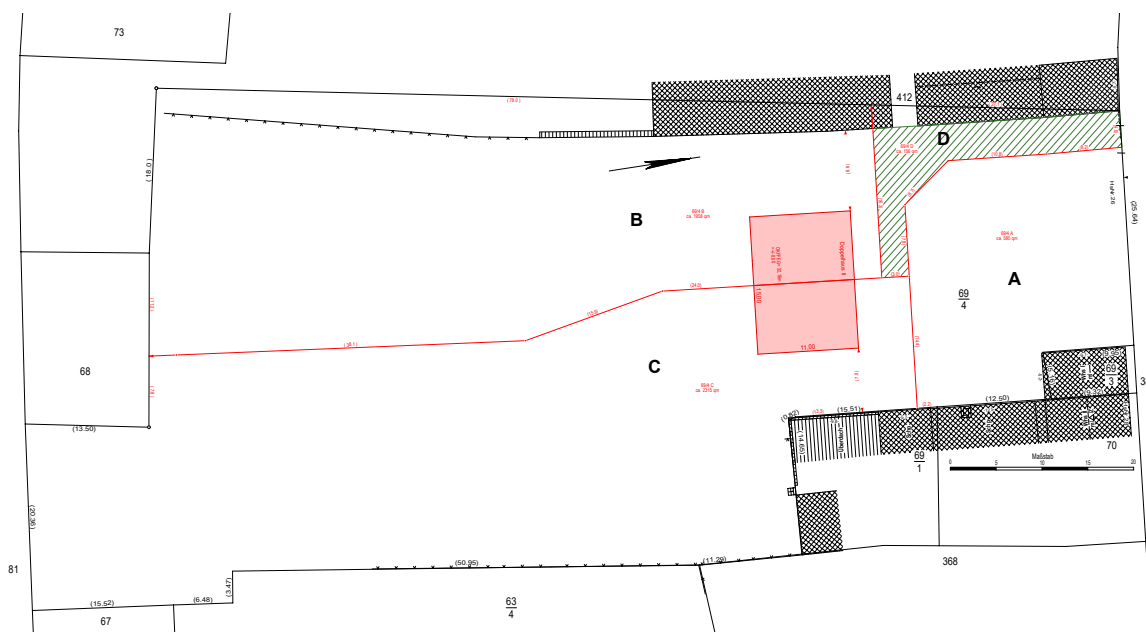
## Bilder:



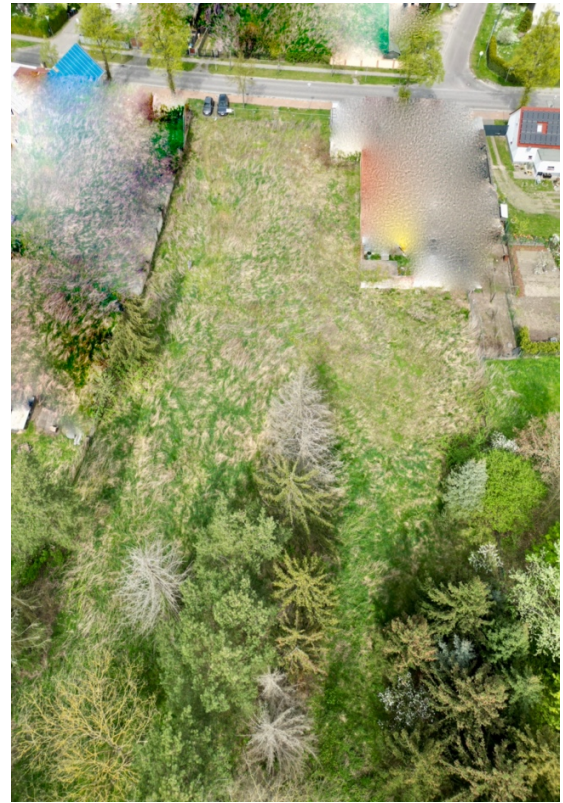
## Bodenrichtwert



## Liegenschaftskarte



## Lageplan mit Projekt gem. Erweiterungssatzung der Gemeinde



**Drohnenbilder Richtung Berliner Allee**



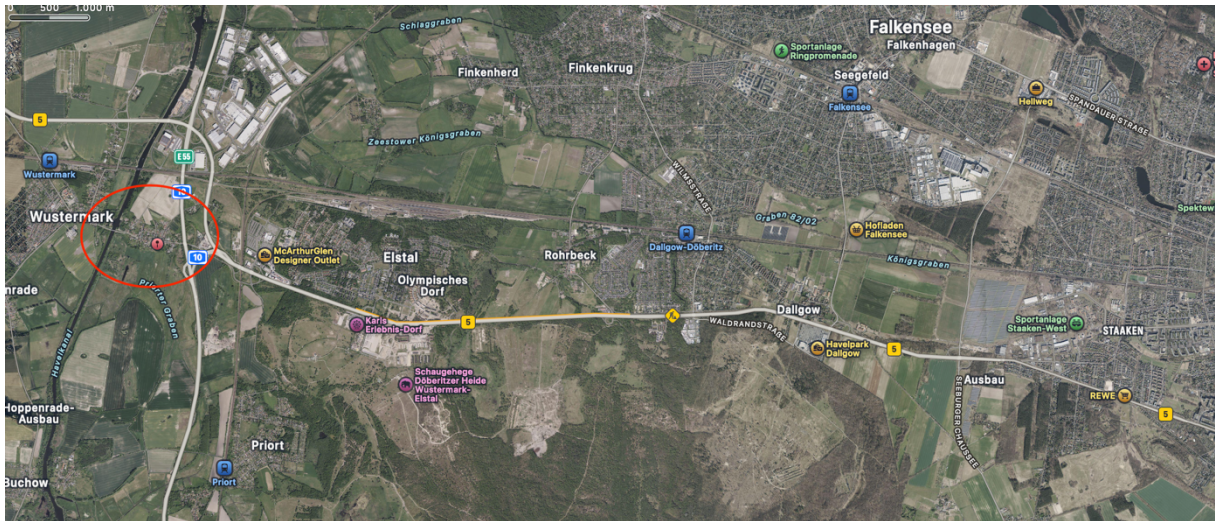
**Linke Grundstücksgrenze von Berliner Allee nach hinten**



**Rechte Grundstücksgrenze von Berliner Allee nach hinten**



**Bereits gebautes Doppelhaus als Beispielbebauung**



## Lage Dyrotz mit Blick nach Berlin

### Gute Lage

Die Gemeinde mit rund 10.000 Einwohnern liegt im Dreieck Falkensee, Döberitzer Heide und Nauen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Wustermark bietet mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants finden Sie direkt im Ort. Ebenfalls gut zu erreichen ist der Havelpark. Ein großes Einkaufszentrum mit rund 70 Geschäften. Für die medizinische Versorgung gibt es direkt in Wustermark Ärzte und Zahnärzte.

**Gut angebunden:** Wustermark liegt westlich von Berlin und mit seinem Bahnanschluss noch im günstigen Tarifbereich C der BVG. Damit haben Sie über die Regionallinie direkten Anschluss nach Berlin. Spandau erreichen Sie in 15 Minuten, den Berliner Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten.

Durch die günstigen Verkehrsverbindungen über die B5 erreichen Sie mit dem Auto binnen 30 Minuten das Regierungsviertel von Berlin. Auch die wunderschöne Landeshauptstadt Potsdam ist in ca. 25 Minuten über die B2 erreichbar. Die A10 liegt in unmittelbarer Nähe, von hier aus gelangen Sie u. a. nach Hamburg, Leipzig und Magdeburg.

**Hoher Freizeitwert:** Das Leben in der Gemeinde Wustermark bietet Ihnen eine Umgebung mit hohem Freizeitwert. Im Ort finden Sie diverse Sportvereine und kulturelle Einrichtungen. Direkt nebenan lockt das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ Wanderer, Jogger, Radfahrer und Reiter. In der Nähe finden Sie die Heinz Sielmann Stiftung, Karls Erlebnisdorf (in Kürze mit eigenem Spaßbad), das Designer Outlet Berlin und den Havelpark. Alles ist über die B5 in wenigen Minuten zu erreichen.

**Besichtigungen und Fragen:** Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen.

**Eins noch:** Die Vermittlung dieser Immobilie erfolgt durch Erdmann Immobilien und sein Team. Vom Käufer ist eine Vermittlungsprovision in Höhe von 7,14 Prozent (inklusive 19% Mehrwertsteuer) vom vertraglich vereinbarten Kaufpreis, nach Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages, zu zahlen. Bitte beachten Sie zusätzlich unsere AGBs.

**Informationen aus erster Hand:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, diese Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf-Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung