**15732 Eichwalde**

# 978 m² Grund & Boden in Eichwalde – langfristiges Generationen-Investment

Kaufpreis
**99.000 €**

Fläche
**m²**

**Ihr Ansprechpartner**


Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo


## Flächen

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 978 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 99.000 € |
| Außencourtage | 7,14 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt. |
| provisionspflichtig | Ja |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Nichtwohngebäude |

## Objekt-Titel

978 m² Grund & Boden in Eichwalde – langfristiges Generationen-Investment

## Objektbeschreibung

Grundbesitz für Generationen – langfristiges Investment in Eichwalde bei Berlin

Zum Verkauf steht ein ca. 978 m² großes Grundstück in Eichwalde. Das Angebot richtet sich insbesondere an Käufer, die langfristig in Grund und Boden investieren und Immobilienvermögen generationenübergreifend aufbauen oder erhalten möchten. Die Grundstücksgröße von 978 m² ist im Grundbuch ausgewiesen.

Im Mittelpunkt dieses Investments steht bewusst nicht eine kurzfristig möglichst hohe Rendite, sondern der langfristige Erwerb einer großzügigen Grundstücksfläche im Berliner Umland. Bei einem Kaufpreis von 99.000 € entspricht der Kaufpreis rechnerisch nur rund 101 € je m² Grundstücksfläche.

Das Grundstück ist mit einem bestehenden Erbbaurecht belastet. Der notarielle Erbbaurechtsvertrag wurde am 23.11.2011 geschlossen und sieht eine Laufzeit von 90 Jahren ab Vertragsabschluss vor. Damit läuft das Erbbaurecht bis November 2101 und weist aktuell noch eine Restlaufzeit von rund 75 Jahren auf. Im Grundbuch wurde das Erbbaurecht am 29.05.2012 eingetragen.

Online-ID:
GHCPMHRY

Objekt-Nr.:
2026-87


immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Während der Laufzeit erhält der Grundstückseigentümer einen laufenden Erbbauzins. Dieser beträgt derzeit ca. 2.026,42 € jährlich. Der Erbbaurechtsvertrag enthält zudem eine Regelung zur Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Verhältnisse. Damit ergänzen die laufenden Einnahmen den eigentlichen Investmentgedanken: langfristiges Eigentum an 978 m² Grund und Boden.

Die Instandhaltung des aufstehenden Gebäudes sowie erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen obliegen gemäß Erbbaurechtsvertrag grundsätzlich den Erbbauberechtigten. Auch hinsichtlich des Grundstücks bestehen entsprechende Erhaltungs- und Pflegeverpflichtungen. Dadurch unterscheidet sich diese Anlageform deutlich von einer klassischen vermieteten Immobilie mit typischen Vermieterpflichten.

Aufgrund der Grundstücksgröße und -struktur können sich langfristig zusätzliche Perspektiven ergeben. Eine mögliche spätere Teilung oder anderweitige Entwicklung ist jedoch von den dann geltenden vertraglichen und baurechtlichen Voraussetzungen abhängig und gesondert zu prüfen.

Eichwalde liegt im südöstlichen Berliner Umland und gehört zur Metropolregion Berlin-Brandenburg. Die Kombination aus 978 m² Grundbesitz, laufendem Erbbauzins und einem langfristigen Anlagehorizont macht dieses Angebot insbesondere für Käufer interessant, die bewusst nicht kurzfristig, sondern über Jahrzehnte und Generationen in Grund und Boden investieren möchten.

## Lage-Beschreibung

Das Grundstück befindet sich in Eichwalde, einer gefragten Wohnlage im Landkreis Dahme-Spreewald im südöstlichen Berliner Umland. Die charmante Gemeinde gehört zur Metropolregion Berlin-Brandenburg und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Hauptstadt.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten mit Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, wodurch Eichwalde seit vielen Jahren zu den beliebten Wohnstandorten im Berliner Speckgürtel zählt.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Zeuthener See und zur Dahme-Wasserstraße, die zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Ob Spaziergänge am Wasser, Radtouren durch die umliegenden Wälder oder verschiedene Wassersportmöglichkeiten – die Region bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung nach Berlin ist sehr komfortabel. Über die S-Bahn-Linie S46 gelangen Pendler direkt in die Berliner Innenstadt. Zudem sind wichtige Verkehrsachsen wie die B179 sowie die Autobahn A113 schnell erreichbar.

Auch der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) befindet sich in kurzer Entfernung und unterstreicht die gute infrastrukturelle Lage des Standorts.

Eichwalde verfügt darüber hinaus über eine gut ausgebaute lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Kindertagesstätten und einer Grundschule. Die Nähe zu Berlin eröffnet zusätzlich Zugang zu einem breiten Angebot an Arbeitsplätzen, Universitäten und kulturellen Einrichtungen.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung, guter Infrastruktur und schneller Verbindung zur Hauptstadt macht Eichwalde zu einem dauerhaft attraktiven Wohn- und Investitionsstandort.

## Ausstattungs-Beschreibung

Grundstücksfläche: ca. 978 m²

Bodenwertniveau: ca. 1.000 €/m²

Nutzung: Grundstück mit bestehendem Erbbaurecht

Erbbaurechtsvertrag: notariell abgeschlossen am 23.11.2011

Laufzeit des Erbbaurechts: 90 Jahre ab Vertragsabschluss

Vertragsende: November 2101

Restlaufzeit: aktuell ca. 75 Jahre

Erbbauzins: derzeit ca. 2.026,42 € jährlich

Erbbauzinsanpassung: vertragliche Anpassungsregelung bei veränderten Verhältnissen

Laufende Einnahmen: regelmäßiger Erbbauzins aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag

Investmentcharakter: langfristiger Erwerb von Grund und Boden mit generationenübergreifender Perspektive

Instandhaltung: Instandhaltung und erforderliche Instandsetzungen des Bauwerks obliegen grundsätzlich dem Erbbauberechtigten

Entwicklungspotenzial: aufgrund der Grundstücksgröße perspektivisch mögliche Teilung bzw. weitere Entwicklung, vorbehaltlich der vertraglichen und baurechtlichen Voraussetzungen

Standort: Eichwalde im südöstlichen Berliner Umland

Besonderheit: ca. 978 m² Grundbesitz in der Metropolregion Berlin-Brandenburg kombiniert mit laufenden Erbbauzinseinnahmen und langfristigem Anlagehorizont

## sonstige Angaben

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen!
Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

Kontakt:
E-Mail: info(at)lehmann.immo
Web: www.lehmann.immo

## Impressionen

Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V.
ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER
DGuSV
Bestätigungs-Register Nr.DE-8#17024/70-03 DGuSV Cert.