15834 Rangsdorf

Baugrundstück mit 1.006 m² und Neubaupotenzial in Rangsdorf – bauträgerfrei



Kaufpreis
319.000 €

Grundstücksfläche
1006 m²

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen

Grundstücksfläche	1.006 m²

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Außencourtage	7,14 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Zustand

bebaubar nach	§34 Nachbarschaft
Erschliessung	voll erschlossen

Objekt-Titel

Baugrundstück mit 1.006 m² und Neubaupotenzial in Rangsdorf – bauträgerfrei

Lage-Beschreibung

Das Grundstück befindet sich in der beliebten Gemeinde Rangsdorf im Landkreis Teltow-Fläming, südlich der Berliner Stadtgrenze. Die Umgebung ist durch eine gewachsene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün geprägt. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Hauptstadt.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Das Südring-Center Rangsdorf bietet darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsangebote.

Kindergärten und Schulen
Rangsdorf verfügt über mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Die familienfreundliche Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen den Standort besonders für Familien attraktiv.

Online-ID:
ZBLKHTCC

Objekt-Nr.:
2026-97

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Verkehrsanbindung
Der Bahnhof Rangsdorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Regionalbahnverbindungen in Richtung Berlin und das südliche Brandenburg. Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Über die Bundesstraße B96 sowie die nahe gelegene Autobahn A10 (Berliner Ring) besteht eine gute Anbindung an Berlin und das überregionale Straßennetz. Auch der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist mit dem Auto gut erreichbar.

Freizeit und Erholung
Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum Rangsdorfer See, der mit seinen Uferbereichen und Freizeitmöglichkeiten zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Die umliegenden Wald- und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zum Radfahren, Wandern und für Aktivitäten im Freien.

Fazit
Rangsdorf vereint die Vorzüge einer grünen, familienfreundlichen Wohnlage mit einer guten Anbindung an Berlin. Damit bietet der Standort attraktive Voraussetzungen für alle, die ihren Wohntraum im Grünen verwirklichen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Ausstattungs-Beschreibung

Grundstück und Erschließung

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.006 m²
- Flurstück 118, Flur 12, Gemarkung Rangsdorf
- Gewachsene Wohnlage mit Einfamilienhausbebauung
- Eigene Grundstückszufahrt von der Kienitzer Straße
- Derzeit Teil einer zusammenhängend eingefriedeten Grundstücksanlage
- Gewachsener Baum- und Grünbestand
- Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation
- Bauträgerfrei – freie Wahl des Bauunternehmens

Gebäudebestand

- Holzbetonbungalow Typ „Schlaubetal“
- Baujahr 1983
- Wohnfläche ca. 31,3 m²
- Zwei Zimmer, Küche und Badezimmer
- Einfache Bauweise ohne Keller
- Beheizung über Kaminofen
- Stark sanierungsbedürftiger Zustand – als Abrissobjekt angeboten

Bebauung und Entwicklungspotenzial

- Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Laut Gemeindeauskunft vom 17.11.2026 vermutlich unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
- Wohnbebauung grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen denkbar
- Bebauungsplan RA 27-2 „Am Gerichtsfichtenberg“ derzeit in Aufstellung
- Früherer Bebauungsplan RA 26 gerichtlich für unwirksam erklärt
- Im früheren Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,2 und maximal zwei Vollgeschosse
- Einzel- und Doppelhausbebauung im früheren Bebauungsplan vorgesehen
- Unterschiedliche Hauskonzepte denkbar, beispielsweise Bungalow, Einfamilienhaus oder Stadtvilla
- Individuelle Hausplanung ohne Bauträgerbindung
- Beispielhafte Hausmodelle von Heinz von Heiden im Online-Exposé
- Kostenfreie und unverbindliche Vermittlung einer Hausbauberatung auf Wunsch
- Angrenzendes Grundstück mit weiteren ca. 913 m² ebenfalls zum Kauf angeboten
- Gemeinsamer Erwerb beider Flurstücke mit insgesamt ca. 1.919 m² möglich

Hinweis zur Bebaubarkeit

Nach der schriftlichen planungsrechtlichen Auskunft der Gemeinde Rangsdorf vom 17.11.2026 befindet sich das Flurstück 118 vermutlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Die konkrete Zulässigkeit eines Neubauvorhabens, insbesondere hinsichtlich Gebäudegröße, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche, ist durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Die Angaben aus dem früheren Bebauungsplan RA 26 dienen ausschließlich der Orientierung und stellen keine aktuell rechtsverbindlichen Festsetzungen dar.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, bauträgerfreies Grundstück mit ca. 1.006 m² in Rangsdorf, Kienitzer Straße 47. Das Grundstück befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit bestehender Einfamilienhausbebauung und bietet interessante Perspektiven für die Verwirklichung eines individuellen Eigenheims.

Die großzügige Grundstücksfläche, die vorhandene Erschließung und der gewachsene Baum- und Grünbestand schaffen attraktive Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnnutzung. Ob klassisches Einfamilienhaus, moderner Bungalow oder großzügige Stadtvilla – verschiedene Wohnkonzepte sind vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit denkbar.

Grundstück und Bebauungsmöglichkeiten

Das Grundstück umfasst das Flurstück 118 der Flur 12 in der Gemarkung Rangsdorf mit einer Fläche von ca. 1.006 m².

Es ist derzeit Teil einer zusammenhängend eingefriedeten Grundstücksanlage und verfügt über eine eigene Zufahrtsmöglichkeit von der Kienitzer Straße.

Für das Grundstück liegt eine aktuelle schriftliche planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Rangsdorf vom 17.11.2026 vor.

Demnach ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich das Grundstück vermutlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet.

Eine Wohnbebauung kommt damit grundsätzlich in Betracht, sofern sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück befindet sich zudem im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans RA 27-2 „Am Gerichtsfichtenberg“. Dessen Planungsziele orientieren sich überwiegend am früheren Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“, der gerichtlich für unwirksam erklärt wurde.

Der frühere Bebauungsplan sah unter anderem folgende Festsetzungen vor:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2

Maximal zwei Vollgeschosse (II)

Einzel- und Doppelhausbebauung

Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser: 750 m²

Diese Angaben dienen ausschließlich der Orientierung und stellen keine aktuell rechtsverbindlichen Festsetzungen dar.

Die konkrete Bebaubarkeit sowie Art und Umfang einer möglichen Neubebauung sind im Rahmen einer individuellen Bauplanung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu prüfen.

Gebäudebestand und Erschließung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Holzbetonbungalow des Typs „Schlaubetal“ aus dem Baujahr 1983 mit ca. 31,3 m² Wohnfläche.

Das Gebäude verfügt über zwei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Es ist nicht unterkellert und wird über einen Kaminofen beheizt.

Aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands wird der Bungalow als Abrissobjekt betrachtet. Im Mittelpunkt des Angebots steht daher das Grundstück mit seiner möglichen Neubauperspektive.

Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse sind vorhanden. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Der gewachsene Baum- und Grünbestand verleiht dem Grundstück einen naturnahen Charakter. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind die geltenden Baum- und Naturschutzbestimmungen zu berücksichtigen.

Bauträgerfrei – individuelle Hausplanung

Das Grundstück wird bauträgerfrei angeboten. Käufer können ihr Bauunternehmen frei wählen und die Gestaltung ihres zukünftigen Eigenheims individuell planen.

Zur Inspiration werden im Online-Exposé beispielhafte Hausmodelle von Heinz von Heiden vorgestellt.

Auf Wunsch stellen wir gerne unverbindlich und kostenfrei den Kontakt zu Heinz von Heiden her, um passende Hausmodelle und individuelle Planungsmöglichkeiten zu besprechen. Eine Verpflichtung zur Zusammenarbeit besteht ausdrücklich nicht.

Die dargestellten Hausmodelle dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind nicht Bestandteil des Kaufpreises und stehen unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Zulässigkeit.

Optionaler Erwerb des Nachbargrundstücks

Eine besondere Möglichkeit bietet das unmittelbar angrenzende Grundstück Kienitzer Straße 48 mit einer weiteren Fläche von ca. 913 m², das ebenfalls über uns zum Verkauf angeboten wird.

Interessenten haben somit die Möglichkeit, entweder das hier angebotene Grundstück einzeln oder beide Flurstücke gemeinsam mit einer Gesamtfläche von ca. 1.919 m² zu erwerben.

Der gemeinsame Erwerb eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und bietet insbesondere Interessenten mit größerem Flächenbedarf eine interessante Perspektive. Die baurechtlichen Voraussetzungen des Nachbargrundstücks sind gesondert zu beurteilen.

Gerne informieren wir Sie über die jeweiligen Angebote und stellen Ihnen die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung.

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

Sonstiges

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).

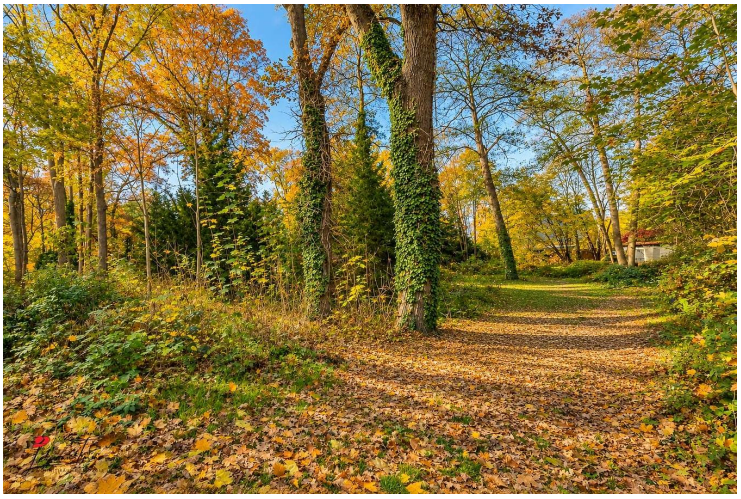
Kontakt: E-Mail: info(at)lehmann.immo Web: <a data-fr-linked="true" href="//www.lehmann.immo">www.lehmann.immo

Impressionen

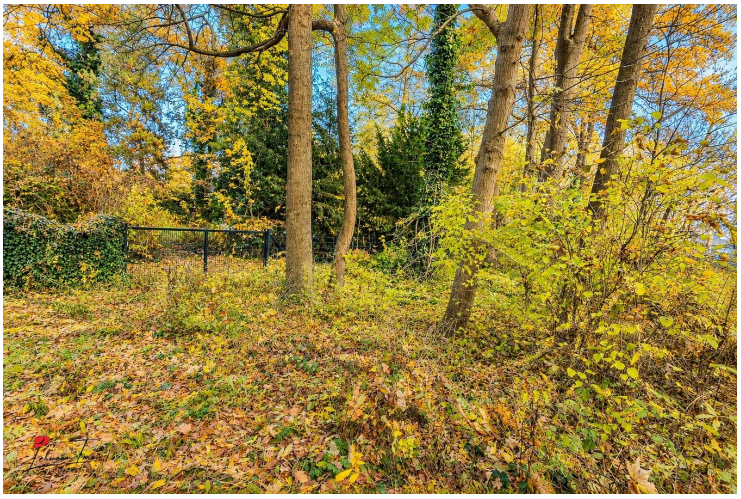








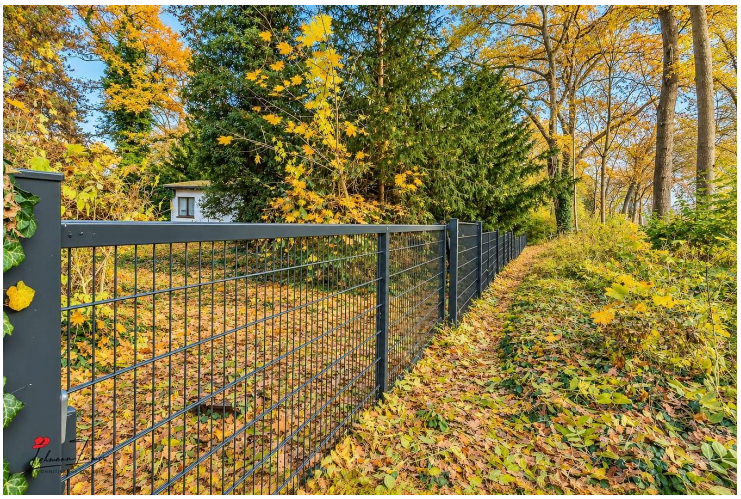














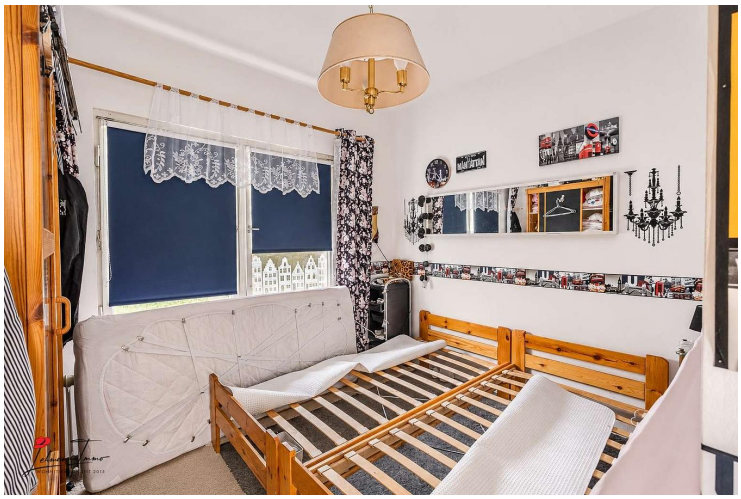




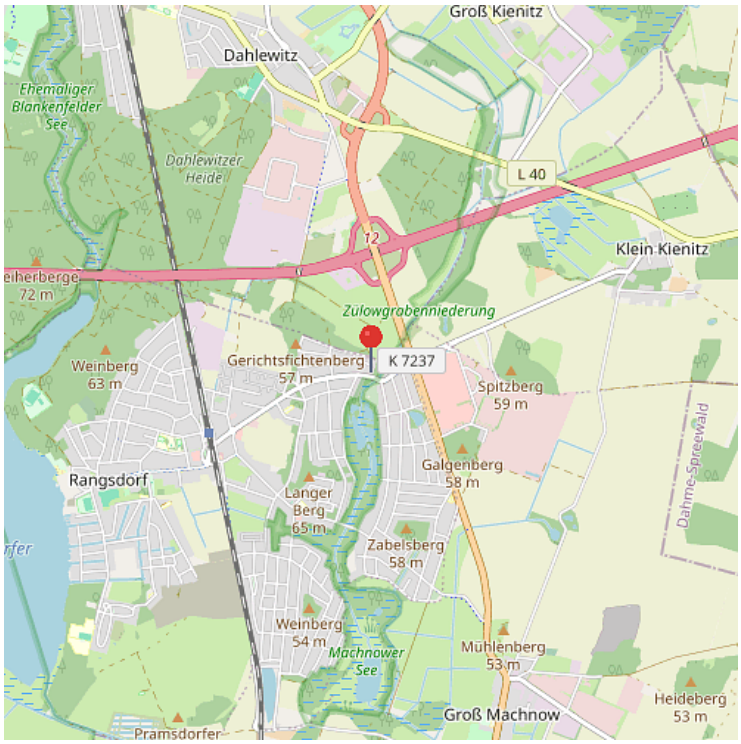











Groß Kienitz
Dahlewitz
Ehemaliger Blankenfelder See
Dahlewitzer Heide
L 40
12
Klein Kienitz
72 m
Zülowgrabenniederung
Gerichtsfichtenberg
57 m
K 7237
Weinberg
63 m
Spitzberg
59 m
Galgenberg
58 m
Rangsdorf
Langer Berg
65 m
Dahme-Spreewald
Zabelsberg
58 m
Weinberg
54 m
Machnower See
Mühlenberg
53 m
Heideberg
53 m
Groß Machnow
Pramsdorfer