15834 Rangsdorf

Großzügiges Wohnbaugrundstück mit 1.919 m², zwei Flurstücken und Neubaupotenzial in Rangsdorf



Kaufpreis
565.000 €

Grundstücksfläche
1919 m²

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen

teilbar ab	913 m²
Grundstücksfläche	1.919 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	565.000 €
Außencourtage	7,14 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Erschliessung	voll erschlossen

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Objekt-Titel

Großzügiges Wohnbaugrundstück mit 1.919 m², zwei Flurstücken und Neubaupotenzial in Rangsdorf

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.

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.

Online-ID:
MNCKTYWP

Objekt-Nr.:
2026-91

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

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. 1.919 m² Gesamtfläche
- Zwei eigenständige, unmittelbar aneinandergrenzende Flurstücke
- Flurstück 118: ca. 1.006 m² mit vorhandenem Bungalow
- Flurstück 117: ca. 913 m², überwiegend unbebaut
- Bauträgerfrei – freie Wahl des Bauunternehmens
- Zwei separate Grundstückszufahrten
- Zusammenhängend eingefriedetes Grundstück
- Gewachsener Baum- und Grünbestand
- Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation

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

- Gewachsene Wohnlage mit bestehender Einfamilienhausbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft
- Beide Flurstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Positiver Bauvorbescheid des Landkreises Teltow-Fläming vom 11.01.2016 für Flurstück 117
- Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flurstück 117 seinerzeit gemäß § 34 BauGB als bauplanungsrechtlich zulässig beurteilt
- Damalige Einordnung von Flurstück 117 als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
- Bauvorbescheid inzwischen abgelaufen
- Flurstück 118 laut aktueller Gemeindeauskunft vermutlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen
- Flurstück 117 laut aktueller Gemeindeauskunft vermutlich dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen
- Bebauungsplan RA 27-2 „Am Gerichtsfichtenberg“ derzeit in Aufstellung
- Früherer Bebauungsplan RA 26 „Zülowniederung / Langer Berg“ gerichtlich für unwirksam erklärt
- Im früheren Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,2 und maximal zwei Vollgeschosse
- Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Mindestgrundstücksgröße von 750 m² für Einzelhäuser im früheren Bebauungsplan vorgesehen
- Zwei eigenständige Einfamilienhäuser als denkbare Planungsvariante, vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit
- Unterschiedliche Hauskonzepte denkbar, beispielsweise Bungalow, Einfamilienhaus oder Stadtvilla
- Interessante Perspektiven für Mehrgenerationenwohnen oder zwei Familien
- Individuelle Hausplanung ohne Bauträgerbindung
- Beispielhafte Hausmodelle von Heinz von Heiden im Online-Exposé
- Kostenfreie und unverbindliche Vermittlung einer Hausbauberatung auf Wunsch

Hinweis zur Bebaubarkeit

Für das Flurstück 117 liegt ein positiver Bauvorbescheid des Landkreises Teltow-Fläming vom 11.01.2016 vor, der die Errichtung eines Einfamilienhauses seinerzeit gemäß § 34 BauGB als bauplanungsrechtlich zulässig beurteilte. Die Geltungsdauer dieses Vorbescheids ist inzwischen abgelaufen.

Nach den aktuellen schriftlichen Auskünften der Gemeinde Rangsdorf vom 17.11.2026 wird das Flurstück 118 vermutlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Für Flurstück 117 geht die Gemeinde hingegen derzeit von einer vermutlichen Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB aus. Diese unverbindliche Einschätzung weicht von der früheren Beurteilung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ab.

Beide Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und befinden sich im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans RA 27-2 „Am Gerichtsfichtenberg“. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt derzeit nicht vor.

Die konkrete Bebaubarkeit beider Flurstücke, insbesondere die mögliche Errichtung von zwei eigenständigen Wohnhäusern, ist abschließend durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Die dargestellten Bebauungsmöglichkeiten und früheren Planungsparameter dienen ausschließlich der Orientierung und stellen keine verbindliche Zusicherung einer Bebaubarkeit dar.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, bauträgerfreies Grundstück mit ca. 1.919 m² in Rangsdorf, bestehend aus zwei eigenständigen, unmittelbar aneinandergrenzenden Flurstücken. Die Grundstücke bilden derzeit eine zusammenhängende, vollständig eingefriedete Einheit und befinden sich in einer gewachsenen Wohnlage mit bestehender Einfamilienhausbebauung.

Die großzügigen Grundstücksflächen, zwei separate Zufahrten und die vorhandene Erschließung bieten attraktive Voraussetzungen für individuelle Wohnbauprojekte. Besonders interessant ist die Perspektive, auf beiden Flurstücken jeweils ein eigenständiges Wohnhaus zu errichten, vorbehaltlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit.

Grundstücksaufteilung

- Flurstück 118: ca. 1.006 m², mit vorhandenem Bungalow
- Flurstück 117: ca. 913 m², überwiegend unbebaut
- Gesamtfläche: ca. 1.919 m²
- Zwei separate Grundstückszufahrten
- Gewachsener Baum- und Grünbestand

Bebauungsmöglichkeiten und planungsrechtliche Situation

Für das Flurstück 117 liegt ein positiver Bauvorbescheid des Landkreises Teltow-Fläming vom 11.01.2016 vor. Darin wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß § 34 BauGB ausdrücklich als bauplanungsrechtlich zulässig beurteilt. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde ordnete das Grundstück seinerzeit dem unbeplanten Innenbereich zu. Der damalige Vorbescheid ist inzwischen abgelaufen.

Mit Schreiben vom 17.11.2026 hat die Gemeinde Rangsdorf aktuelle planungsrechtliche Auskünfte für beide Flurstücke erteilt.

Demnach sind beide Flurstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich das bereits bebaute Flurstück 118 vermutlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet.

Für das Flurstück 117 nimmt die Gemeinde hingegen derzeit eine vermutliche Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB an. Diese unverbindliche Einschätzung weicht von der früheren Beurteilung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde aus dem Jahr 2016 ab. Eine abschließende Entscheidung über die heutige Zulässigkeit eines konkreten Wohnbauvorhabens liegt nicht vor.

Beide Flurstücke befinden 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.

Aufgrund der Grundstücksgrößen, der umliegenden Wohnbebauung und des früheren positiven Bauvorbescheids bieten sich interessante Entwicklungsperspektiven. Denkbar sind beispielsweise moderne Bungalows, klassische Einfamilienhäuser, Stadtvillen oder ein Mehrgenerationenprojekt.

Insbesondere die Errichtung von zwei eigenständigen Einfamilienhäusern, jeweils eines pro Flurstück, stellt eine attraktive Planungsvariante dar, deren heutige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit jedoch noch zu klären ist.

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

Die vorliegenden planungsrechtlichen Auskünfte sowie der frühere positive Bauvorbescheid können Kaufinteressenten bei weitergehendem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Gebäudebestand und Erschließung

Auf Flurstück 118 befindet sich ein Holzbetonbungalow des Typs „Schlaubetal“ aus dem Baujahr 1983 mit ca. 31,3 m² Wohnfläche.

Das Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und wird als Abrissobjekt betrachtet. Im Mittelpunkt des Angebots steht daher das großzügige Grundstück mit seinen möglichen Neubauperspektiven.

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

Der gewachsene Baum- und Grünbestand verleiht der Liegenschaft 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.

Ob moderner Bungalow, klassisches Einfamilienhaus oder großzügige Stadtvilla – verschiedene Hauskonzepte sind vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit denkbar.

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.

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.

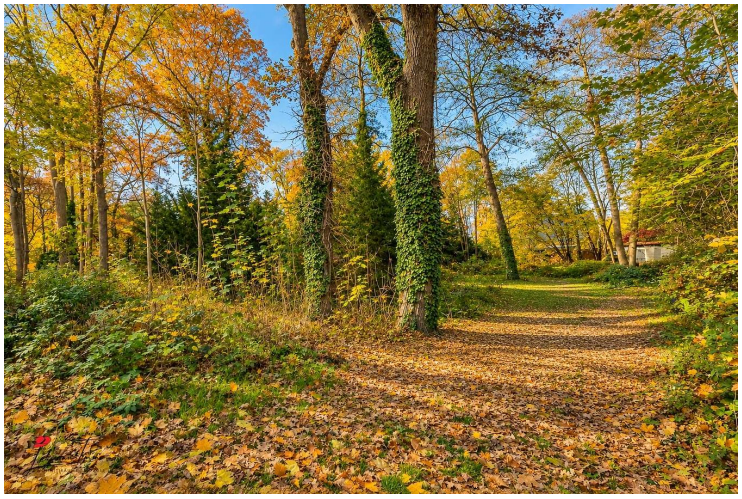
Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

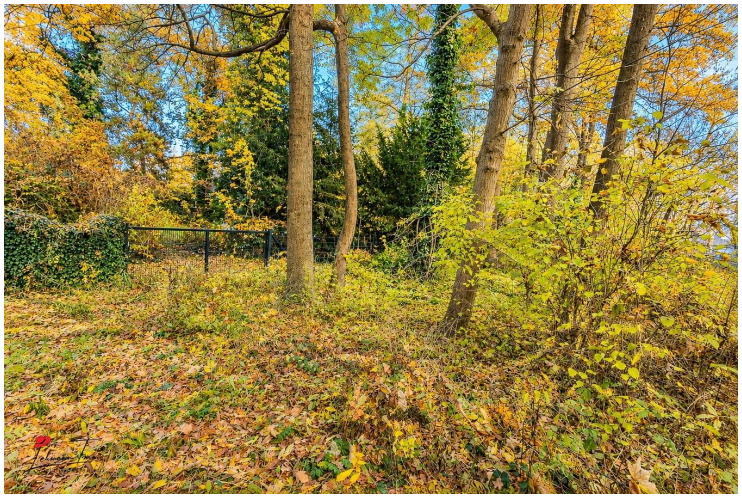
Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

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

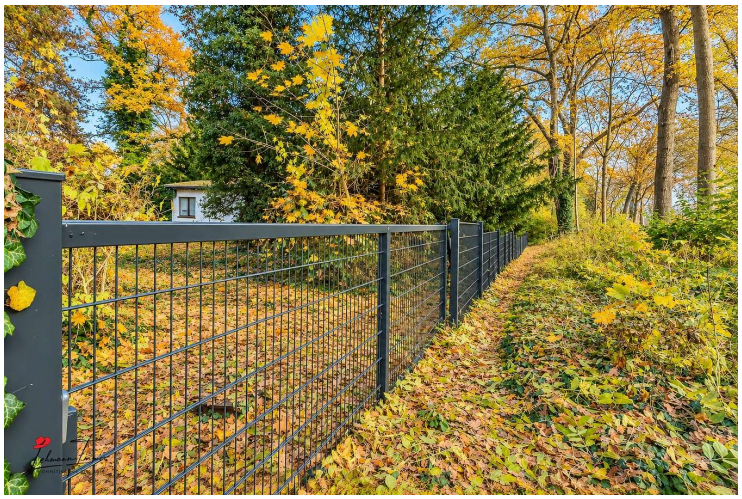
Impressionen













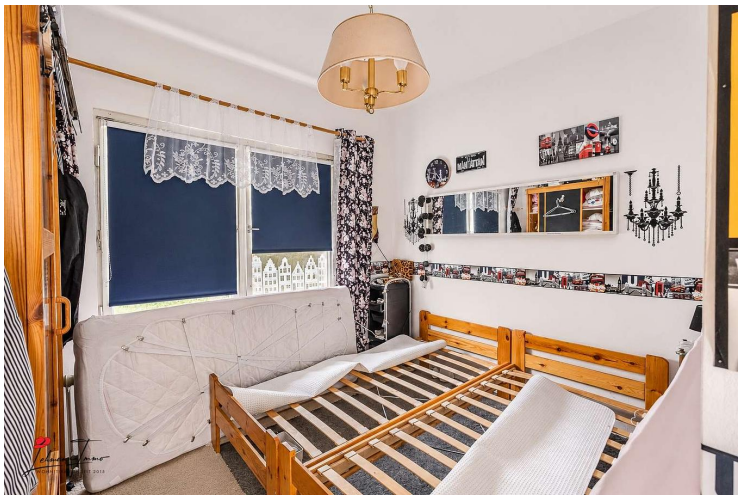




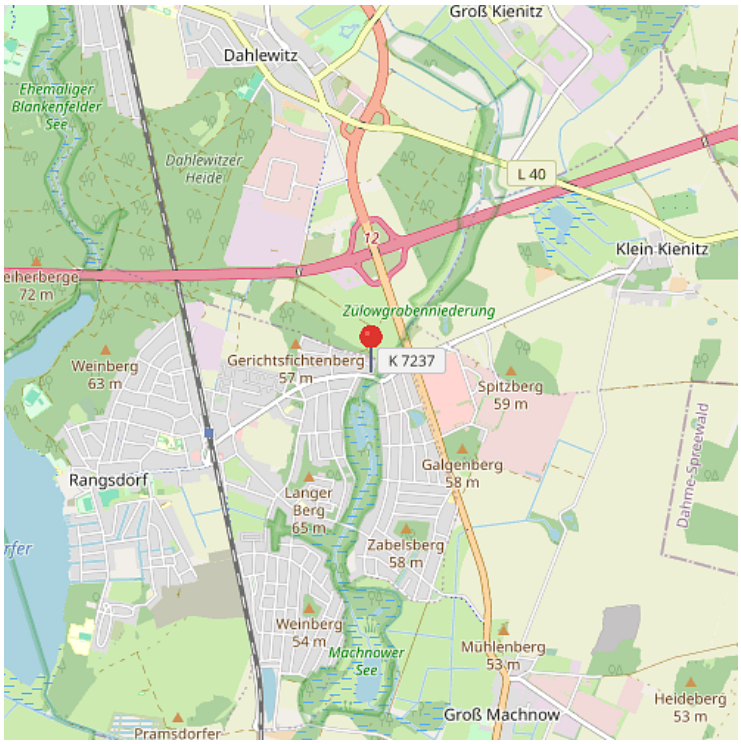











Groß Kienitz
Dahlewitz
Ehemaliger Blankenfelder See
Dahlewitzer Heide
L 40
12
Klein Kienitz
72 m
Zülowgrabenniederung
Gerichtsfichtenberg
57 m
K 7237
Weinberg
63 m
Spitzberg
59 m
Galgenberg
58 m
Rangsdorf
Langer Berg
65 m
Dahme-Spreewald
Zabelsberg
58 m
Weinberg
54 m
Machnower See
Mühlenberg
53 m
Heideberg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