

BIM

Berliner Immobilienmanagement



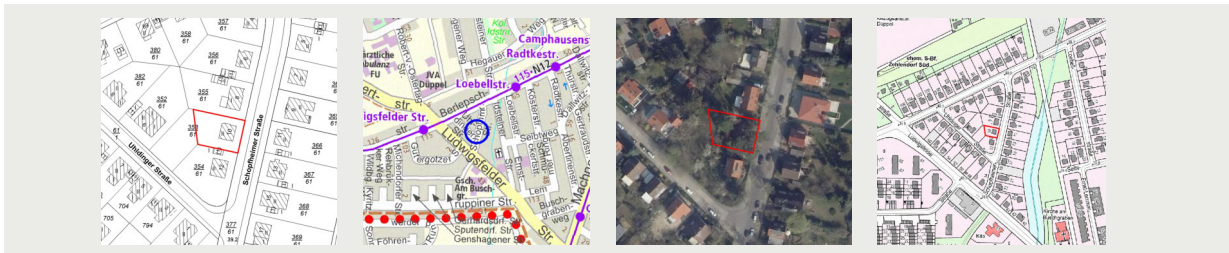
EXPOSÉ L 12580_02

Schopfheimer Str. 10

EXPOSÉ – NR. L 12580_02
Bei Rückfragen bitte angeben

Ihr/e Ansprechpartner/in
Vivien Giremenian
+49 · (0)30 · 90166 - 1319

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG
Schopfheimer Str. 10
D-14165 Berlin



Eckdaten	
Stadtbezirk:	Steglitz-Zehlendorf
Ortsteil:	Zehlendorf
Grundstücksgröße:	ca. 464 m ²
Nutzungsart:	(B) individuelle Bauweise (Ein/Zweifamilienhäuser)
Energieausweis:	Energieausweistyp: Energiebedarfsausweis (EnB-A) Energieeffizienzklasse: H Energieträger: Heizöl Energieverbrauchskennwert: 250 kWh Baujahr Gebäude: 1936
Vergabeart:	Vergabe Erbbaurecht Erbbauzinssatz: 4% Erbbauzins p.a.: 17.600,00 EUR
Zeitraum:	03.05.2024 - 15.07.2024
Kaufpreis:	Wird im Rahmen des Bieterverfahrens ermittelt.
Provision:	Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat keinen Makler beauftragt und verkauft provisionsfrei.

Flurkarte



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin

Lage

Das Grundstück befindet sich im südwestlichen Bezirk Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Zehlendorf. Im Westen und Süden grenzt Steglitz-Zehlendorf an das Bundesland Brandenburg und weiterhin an die Berliner Bezirke Spandau (nordwestlich), Charlottenburg-Wilmersdorf (nördlich), sowie Tempelhof-Schöneberg im Osten. Steglitz-Zehlendorf gilt als bevorzugte Wohnlage in Berlin mit einer günstigen Sozialstruktur und umfasst ausgedehnte Erholungsgebiete, Villensiedlungen sowie unterschiedliche Wohn- und Gewerbelagen.

Der Ortsteil Zehlendorf beeindruckt vor allem durch seine weitläufigen Wald- und Wiesenflächen, zum Beispiel dem beliebten Grunewald, sowie die bekannten Badeseen Wannsee, Krumme Lanke und Schlachtensee.

Mikrolage

Das Grundstück befindet sich inmitten eines Wohngebietes, in unmittelbarer Nähe zur Grenze des Bundeslandes Brandenburg.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen mehrere, fußläufig zu erreichende Buslinien mit Anbindung an die U- und S-Bahn zur Verfügung. Den S-Bahnhof Zehlendorf, welcher eine ideale Anbindung an die Berliner City gewährleistet, erreicht man nach nur fünf Busstationen. In nur 15 Autominuten erreicht man die bekannte Schloßstraße, welche mit vier großen Einkaufszentren und zahlreichen Geschäften zum Flanieren und Shoppen einlädt.

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich Schulen, Kindertagesstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Objekt

Das mit einem freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhaus aus dem Jahre (ca.) 1936 mit angegliederter Garage bebaute Grundstück ist in der Schopfheimer Straße, einer ruhigen Seitenstraße der Ludwigsfelder Straße, gelegen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer. Das Haus ist unterkellert. Im Keller befinden sich der Heizungsraum (Ölheizung), eine Waschküche sowie zwei weitere Räume. Weiterhin existiert ein nicht ausgebauter Dachboden (Spitzdach).

Es besteht erheblicher Instandhaltungs-, Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Der Eigentümer (Erbbaurechtsgeber) kann über die Funktionsfähigkeit der im Gebäude befindlichen Einbauten, Anlagen und Geräte (z.B. Heizanlage, Einbauküche) keine Aussagen treffen und übernimmt keine Garantie oder Haftung für deren Beschaffenheit sowie deren Nutzungs- und Funktionsfähigkeit.

Das Gebäude ist seit ca. 2015 leerstehend und wurde in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzt. Letzte Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen liegen Jahrzehnte zurück. Die Gebäudenutzfläche beträgt laut Energieausweis aus August 2020 113,3 m².

Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt nach dem Baunutzungsplan von 1960 in einem allgemeinen Wohngebiet mit der zulässigen GRZ 0,20, GFZ 0,40 und zwei zulässigen Vollgeschossen. Es sind Aufenthaltsräume und Treppenraum in den Nichtvollgeschossen keller und Dachraum mit in die zulässige GFZ 0,40 einzurechnen.

Die überbaubare Fläche ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ortstypisch ist eine nicht überbaubare Vorgartentiefe von vier Metern. Die Bebauung hat straßenbegleitend zu erfolgen. Einer Bebauung in zweiter Baureihe kann planungsrechtlich nicht zugestimmt werden.

Gegen einen Abbruch des Bestandsgebäudes bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken.

Der Eigentümer (Erbbaurechtsgeber) übernimmt keine Gewähr für eine konkrete Grundstücksbebauungs- und/oder Nutzungsmöglichkeit. Grundsätzlich wird den Interessenten daher empfohlen, ihr Vorhaben und dessen Genehmigungsfähigkeit vorab eigenständig und eigenverantwortlich mit dem zuständigen Stadtplanungsamt abzustimmen.

Sonstiges

Unser Angebot richtet sich ausschließlich an Selbstnutzer zu Wohnzwecken. Eine Vermietung oder gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist grundsätzlich nicht gestattet. Das Erbbaurecht wird für 75 Jahre bestellt. Bestandteil dieses Angebotes ist der dem Exposé beigefügte Entwurf des Erbbaurechtsvertrages. Wir bitten Sie, diesen vor der Angebotsabgabe gründlich zu lesen und sich mit dem Vertragsinhalt auseinanderzusetzen

bzw. sich ggf. hierzu rechtlich beraten zu lassen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine unvermessene Teilfläche des Flurstücks 353/61. Die Beauftragung der Vermessung obliegt dem Erbbauberechtigten, welcher auch die Vermessungskosten zu tragen hat.

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

Gemäß Auskunft des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes befinden sich schützenswerte Bäume auf dem Grundstück. Bezüglich einer möglichen Beseitigung ist die Berliner Baumschutzverordnung zu beachten und entsprechende naturschutzrechtliche Belange mit dem Fachbereich Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

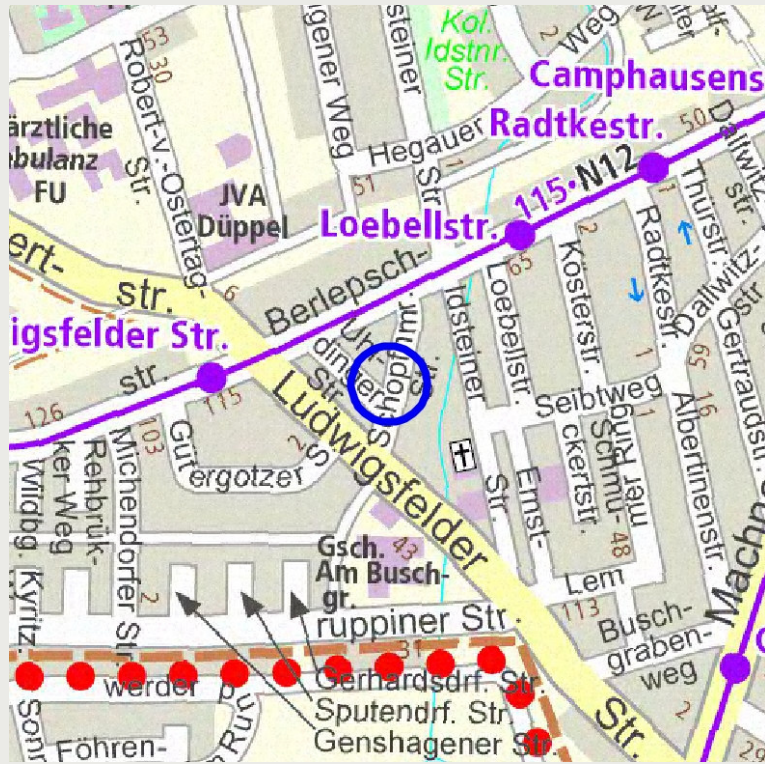
Der Eigentümer weist darauf hin, dass eine Zweckentfremdungsanzeige des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf aufgrund des Leerstandes vorliegend ist. Nach Aussagen des Bezirksamtes stellt eine (etwaige) Beseitigung von Wohnraum ein antrags- und genehmigungspflichtiges Vorhaben nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) dar. Die Einholung einer entsprechenden Genehmigung sowie sämtliche in diesem Zusammenhang stehende, erforderliche Abstimmungen mit dem Bezirksamt übernimmt der Erbbauberechtigte eigenständig.

Es sind keine festen Besichtigungstermine vorgesehen. Besichtigungswünsche bitten wir ausschließlich per E-Mail mitzuteilen.

Erschließung

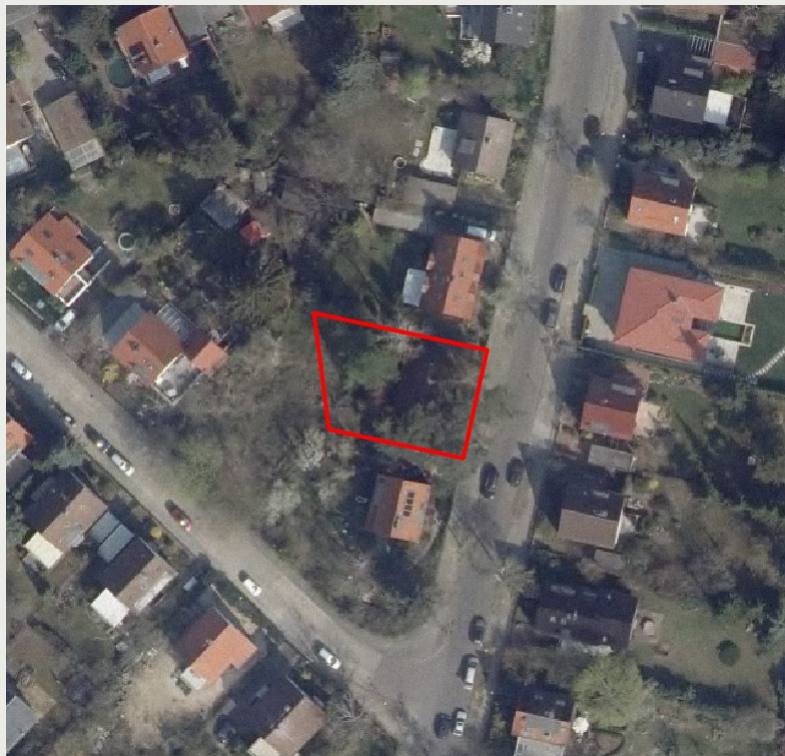
Das Grundstück wird durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Schopfheimer Straße erschlossen. Die ortsüblichen Medien liegen in der Schopfheimer Straße an.

Stadtplan



Quelle: © 2016 Kartographie Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) BVG-0037.16

Luftbild



Quelle: Geoportal Berlin / Luftbild 2017

Energieausweis Seite 4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer ² BE-2020-003297875 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Anreizsaarbeitszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Dämmung der Außenfassade mindestens nach Bauteilanforderungen der EnEV.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Sanierung (Herstellung Fugendichtheit) und/oder Austausch der Verglasung in vorhandenen Kastendoppelfenstern (innere Scheibe) mit Wärmeschutzverglasung oder kompletter Austausch der Fenster. Austausch der einfach verglasten Fenster mindestens nach Bauteilanforderungen der EnEV.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller	Kellerdeckendämmung mindestens nach Bauteilanforderungen der EnEV.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweise: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaueste Angaben zu den Empfehlungen sind Berliner Energiepartner GmbH, Dipl. Ing. Claudia Hill
 Französische Str. 23, 10117 Berlin

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Hofmann & Schöner, Energieaudit 1000 10.13

Energieausweis Seite 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer ² BE-2020-003297875 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Anreizsaarbeitszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
4	Heizung	Möglicher Anschluss an das Gasnetz prüfen, Austausch des ÖL/N-Gasess durch moderne Gas-Brennwerttechnik prüfen, Durchführung eines hydraulischen Abgleichs.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Hinweise: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Hofmann & Schöner, Energieaudit 1000 10.13

Angebotsklauseln, die eine automatische Steigerung des Kaufpreises beinhalten, sofern ein anderer Kaufinteressent einen höheren Preis bietet, werden nicht gewertet.

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass bis zum Vertragsabschluss eingehende höhere Angebote berücksichtigt werden müssen. Wir sind gehalten, stets an den Höchstbietenden zu veräußern.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Exposéinhaltes wird trotz aller Sorgfalt jede Haftung ausgeschlossen.

Aus der Angebotsabgabe lassen sich keine Verpflichtungen der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH herleiten.

Es können insofern keine Ansprüche gegen die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstückes – aus welchen Gründen auch immer – nicht erfolgt.

Die Ausschreibung ist freibleibend. Sie stellt keine Ausschreibung nach VOB/VOL dar.

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Website:





BIETERERKLÄRUNG

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Bereich Vermarktung
Vivien Giremenian - „persönlich/vertraulich“
Gebot: Schopfheimer Str. 10
Keibelstr. 36

10178 Berlin

INTERESSENT/IN

Firma:

Ansprechpartner:

Straße:

PLZ/Ort:

Telefon + Fax:

Email:

Angaben zur geplanten Nutzung:

Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt:

Ist erfolgt:

Ist noch nicht erfolgt:

Kaufpreisangebot (EUR):

Finanzierung:

Voraussichtliches Eigenkapital (EUR):

Voraussichtliches Fremdkapital (EUR):

Finanzierendes Kreditinstitut:

Rechtsverbindliche Unterschrift des/der Interessenten/in:

Datum/Ort

Unterschrift

Datenschutzhinweis

Für die Verarbeitung Ihrer hier eingegebenen Daten ist die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Keibelstr. 36, 10 178 Berlin Verantwortlicher. Die Daten nutzen wir, um mit Ihnen in Kontakt zu treten sowie für die Vertragsdurchführung. Ihre Daten löschen wir, wenn sie für das Bieterverfahren nicht mehr erforderlich sind und der Löschung keine Aufbewahrungsfristen entgegen stehen. Die Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs.1 b DSGVO. Bei Fragen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch, Datenübertragbarkeit und Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde können Sie sich jederzeit an unseren Datenschutzbeauftragten Dr. Uwe Schläger wenden. Sie erreichen Herrn Dr. Schläger unter folgender Mailadresse: office@datenschutz-nord-gruppe.de".