

Berlin - Weißensee

# Baugrundstück mit Potential in Weißensee.

Objektnummer: 25071061



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 985.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.164 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee

## Auf einen Blick

|              |          |           |   |
|--------------|----------|-----------|---|
| Objektnummer | 25071061 | Kaufpreis | 985.000 EUR   |
|              |          | Objektart | Grundstück  |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Map of Berlin districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick, Pankow.

**Objektnummer: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Grundstück mit einer großzügigen Fläche von ca. 1.164 m<sup>2</sup> bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur Umsetzung Ihres Wohnprojektes in zentraler und citynaher Lage. Das Angebot richtet sich insbesondere an Bauherren und Investoren, die Wert auf ein urbanes Umfeld mit guter Anbindung und flexible Bebauungsmöglichkeiten legen. Das Grundstück ist gemäß §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung) bebaubar. Damit orientiert sich die mögliche Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur, was Ihnen eine gewisse planerische Flexibilität verschafft. Laut einer mündlichen Rücksprache mit der Stadtplanung ist eine Geschossflächenzahl (GRZ) von ca. 0,47 und GFZ von ca. 1,10 möglich. Daraus ergeben sich interessante Potenziale für die Realisierung von Wohngebäuden mit drei bis fünf Vollgeschossen, je nach vorherrschender Bebauung im direkten Umfeld. Eine mögliche Bebauung haben wir bereits als Idee mit erarbeitet. Es lässt sich durchaus aber mehr realisieren.

Eine Randbebauung ist ebenfalls gestattet, sodass das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann. Denkbar sind sowohl ein Mehrfamilienhaus zur Eigennutzung und Vermietung als auch die Realisierung mehrerer Wohneinheiten. Bestehende Wohnkonzepte im Quartier zeigen exemplarisch die Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten auf. Das aktuell aufstehende Bestandsgebäude ist abrisssreif und bietet damit die ideale Ausgangslage für einen Neubau. So können Sie Ihr Projekt ohne Einschränkungen durch Bestandsbauten verwirklichen.

Mit dem Grundstück erwerben Sie nicht nur eine vielseitig nutzbare Fläche, sondern auch die Möglichkeit, an einem gefragten Stadtstandort Ihr zukünftiges Wohnprojekt zu realisieren. Der Zuschnitt und die Lage ermöglichen eine individuelle Bauplanung, ganz nach Ihren Vorstellungen und unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Bebauungsplans.

Die Bebauung nach §34 BauGB bietet Ihnen als zukünftigen Eigentümer dank der Orientierung an der umliegenden Bebauung Planungssicherheit und Gestaltungsspielraum. Die besondere Kombination aus zentraler Lage, großzügigem Grundstück und flexiblen Bebauungsoptionen macht dieses Angebot besonders interessant, sowohl für Bauträger als auch für private Bauherren. Sämtliche Kosten wie Abriss, Erschließung, Genehmigungen für Abriss usw. sind vom Erwerber zu übernehmen

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein projektstarkes Grundstück mit hervorragenden Voraussetzungen in citynaher Lage zu erwerben. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und stehen Ihnen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung

**eines Ortstermins zur Verfügung. Sichern Sie sich jetzt den idealen Bauplatz für Ihr Vorhaben!**

**Objektnummer: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## **Ausstattung und Details**

**Bebaubar nach §34 BauGb Nachbarschaftsbebauung**

**Zentrale Lage**

**Citynah**

**Mündliche Rücksprache mit Stadtplanung GRZ ca. 0,3**

**2 - 5,5 Geschosse möglich laut Bauamt**

**Randbebauung möglich**

**Bestandshaus abrisssreif**

**Wasser, Strom und DSL liegt auf dem Grundstück an**

**Sämtliche Kosten wie Abriss, Erschließung, Genehmigungen für Abriss usw. sind vom Erwerber zu übernehmen**

**Laut Eigentümer Absatz 4 des § 79 GEG besagt, dass die in Absatz 1 bis 3 benannten Forderungen nach einem Energieausweis, nicht für ein "Kleines Gebäude" gelten.**

**Objektnummer: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## **Alles zum Standort**

Die Liegenschaft befindet sich im Berliner Ortsteil Weißensee im Bezirk Pankow und zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nordosten der Hauptstadt. Der Stadtteil verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut. Mehrere Straßenbahnlinien – insbesondere die M4 und 12 – verkehren in unmittelbarer Nähe und bieten eine direkte Verbindung zum Alexanderplatz in etwa 20 Minuten. Zudem verkehren verschiedene Buslinien, die Weißensee mit den angrenzenden Ortsteilen Prenzlauer Berg, Heinersdorf und Hohenschönhausen verbinden. Über die Berliner Allee (B2) besteht außerdem ein zügiger Anschluss an die Innenstadt sowie an den Berliner Ring (A114/A10). Für Radfahrer und Fußgänger sind die umliegenden Straßen gut ausgebaut und sicher begehbar.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend ausgebaut. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Fachgeschäfte. Am nahegelegenen Antonplatz gibt es zudem einen Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten. Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtteil mehrfach vorhanden, darunter moderne Grundschulen und weiterführende Bildungseinrichtungen. Auch die Kunsthochschule Berlin-Weißensee ist schnell erreichbar.

Für die Freizeit und Erholung bietet Weißensee vielfältige Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Weiße See mit seiner Parkanlage, Liegewiesen, Spazierwegen und einem beliebten Café direkt am Wasser. In der Umgebung befinden sich zudem mehrere Spielplätze, Sportanlagen und kleinere Grünflächen, die zur Erholung im Alltag beitragen.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer Mischung aus sanierten Altbauten, modernen Wohnhäusern und kleineren Gewerbeflächen. Der Stadtteil hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohnquartier entwickelt, das besonders von Familien, jungen Berufstätigen und Kreativen geschätzt wird. Trotz der guten Verkehrsanbindung und urbanen Infrastruktur bleibt die Atmosphäre angenehm ruhig und grün.

**Objektnummer: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ulf Sobeck**

---

**Florastraße 1, 13187 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**

**E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**