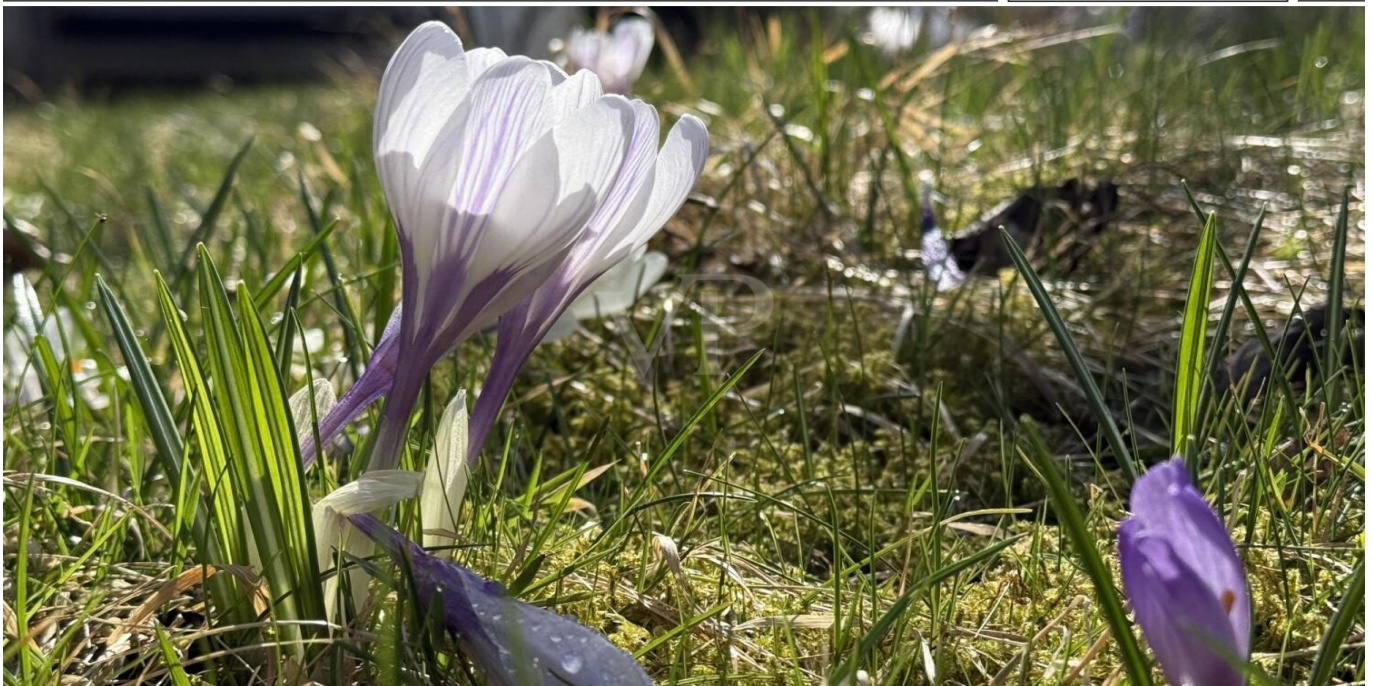


**Berlin-Pankow - Buch**

# Bester Grund zum Bauen: Schönes Grundstück wartet auf Sie und Ihre Ideen!

**Objektnummer: 25071073T2**



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

**KAUFPREIS: 198.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 471 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25071073T2	Kaufpreis	198.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie

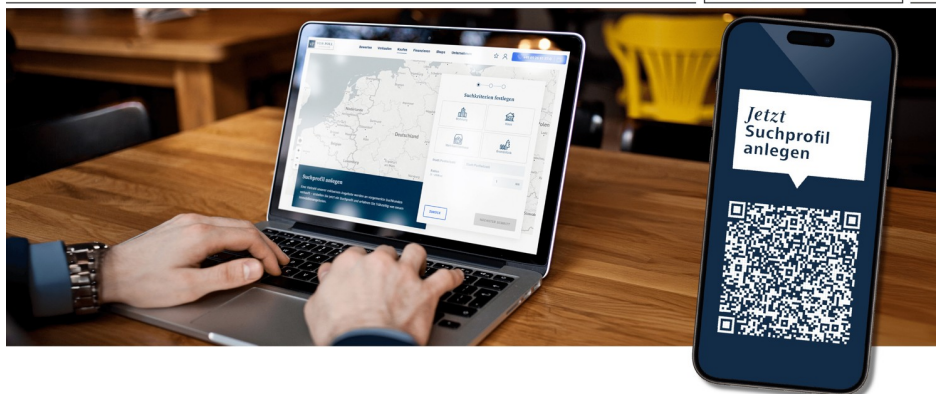


Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre** Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 1000  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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

A map of Berlin with the districts Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick labeled. The word 'Berlin' is written in the center of the map.

**Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch**

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine ca. 471 m<sup>2</sup> große Teilfläche 2 eines voll erschlossenen Grundstücks in begehrter Lage in Berlin - Pankow im Ortsteil Berlin-Buch. Das Grundstück befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in einem gewachsenen Areal mit gepflegten Einfamilienhäusern mit großzügig angelegten Gärten, die überwiegend in den letzten Jahren errichtet oder modernisiert wurden.

Die Erschließung wird mit einem noch einzutragenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Teilfläche 1 sichergestellt. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück noch ein alter Schuppen. Die Kosten für den Abriss und die weitere Erschließung trägt der Käufer. Die Kosten der Grundstücksteilung werden hälftig zwischen den Käufern der Teilfläche 1 und 2 aufgeteilt.

Das Grundstück kann im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Ein zu errichtendes Gebäude muss sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Aus der Umgebung ist die Realisierung ein- bis zweigeschossiger Gebäude in offener Bauweise ableitbar. In allen Fällen wird eine detaillierte baurechtliche Prüfung empfohlen.

Dieses Grundstück bietet eine hervorragende Möglichkeit, ein individuelles Wohnprojekt in einer gewachsenen Umgebung umzusetzen. Die bereits vorhandene Infrastruktur sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Straßeninfrastruktur machen das Angebot besonders attraktiv.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und starten Sie Ihr Projekt.

**Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch**

## Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße: ca. 472 m<sup>2</sup> inkl. einem noch einzutragenden Leitungsrecht (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Teilfläche 2)
- Wasser, Abwasser und Strom liegen auf dem Grundstück
- DDR-Freizeit-Bungalow mit ca. 46 m<sup>2</sup> Grundfläche
- bebaubar nach § 34 BauGB ggf. anderthalb bzw. zweigeschossig
- gesicherte Zufahrt
- Umgebung: gewachsene Umgebung, grüne Nachbarschaft
- Besonderheiten: Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Neubebauung

**Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch**

## Alles zum Standort

Das großzügige Grundstück liegt am nordöstlichen Rand vom Bezirk Pankow, im Ortsteil Buch. Wissenschaft, Gesundheit, Wohnen und Wälder - so einfach ist Buch auf den Punkt zu bringen. Dabei wiegt der Bereich Wissenschaft besonders schwer, schließlich wird hier seit über 80 Jahren für die Gesundheit geforscht. Unmittelbar vor dem Grundstück verkehrt die Buslinie 893, die in wenigen Minuten den S-Bahnhof Buch oder Zepernick erreicht. Zu Fuß gelangt man vorbei am bekannten Stadtgut und der frisch sanierten Schlosskirche durch den Schlosspark in 1,8 km zum S-Bahnhof Buch. Über das umliegende Straßennetz bestehen gute Verbindungen ins Berliner Umland und die Berliner Innenstadt. In der Nähe des Grundstücks und dem S-Bahnhof Berlin-Buch gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Kultureinrichtungen, Schulen, Kindergärten. Ein familienfreundlicher, naturnaher Stadtteil an der nördlichen Stadtgrenze zum Land Brandenburg.

**Objektnummer: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch**

## Sonstige Angaben

**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: 25071073T2 - 13125 Berlin-Pankow - Buch**

## 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)