

Berlin – Weißensee

## Investors take note! Building plot with potential in Weißensee

*Property ID: 25071061*



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

**PURCHASE PRICE: 1.395.000 EUR • LAND AREA: 1.164 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee**

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## At a glance

Property ID	25071061	Purchase Price	1.395.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote 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

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

**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

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

Property ID: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## A first impression

This attractive plot of land, with a generous area of approximately 1,164 m<sup>2</sup>, offers diverse possibilities for realizing your residential project in a central, easily accessible location. The offer is particularly aimed at developers and investors who value an urban environment with good transport links and flexible building options. The plot is buildable in accordance with Section 34 of the German Federal Building Code (BauGB) (neighborhood development). This means that the potential development is oriented towards the surrounding building structure, granting you a degree of planning flexibility. According to a verbal consultation with the city planning department, a floor area ratio (FAR) of approximately 0.6 is possible. This opens up interesting potential for the construction of residential buildings with three to five full stories, depending on the prevailing development in the immediate vicinity. We have already developed one possible building concept. However, more is certainly possible. Perimeter development is also permitted, allowing for optimal use of the plot. Both a multi-family building for owner-occupancy and rental, as well as the development of several residential units, are conceivable. Existing residential concepts in the neighborhood exemplify the wide range of possible uses. The current building is ready for demolition, thus offering the ideal starting point for new construction. This allows you to realize your project without restrictions imposed by existing buildings. With this property, you acquire not only a versatile plot of land but also the opportunity to realize your future residential project in a sought-after urban location. The plot's shape and location allow for customized building plans, tailored to your specific requirements and within the constraints of the zoning regulations. Construction according to Section 34 of the German Federal Building Code (BauGB) offers you, as the future owner, planning security and design flexibility thanks to its alignment with the surrounding buildings. The unique combination of a central location, a generous plot, and flexible development options makes this offer particularly attractive for both developers and private builders. All costs, including demolition, development, and demolition permits, are to be borne by the buyer. Take advantage of this opportunity to acquire a prime building plot with excellent potential in a convenient location near the city center. We would be happy to provide you with further information and are available to answer any questions and arrange a site visit. Secure the ideal building site for your project now!

Property ID: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Details of amenities

Bebaubar nach §34 BauGb Nachbarschaftsbebauung

Zentrale Lage

Citynah

Mündliche Rücksprache mit Stadtplanung GRZ ca. 0,6

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.

**Property ID: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee**

## All about the location

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.

Property ID: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**Property ID: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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