

Berlin - Weißensee

# ¡Inversores, tomen nota! Terreno edificable con potencial en Weißensee.

*Número de propiedad: 25071061*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.164 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee

## De un vistazo

Número de propiedad	25071061	Precio de compra	1.150.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee

## La propiedad



**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

**Número de propiedad: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## Una primera impresión

Este atractivo terreno, con una generosa superficie de aproximadamente 1164 m<sup>2</sup>, ofrece diversas posibilidades para la realización de su proyecto residencial en una ubicación céntrica y de fácil acceso. La oferta está especialmente dirigida a promotores e inversores que valoran un entorno urbano con buenas conexiones de transporte y opciones de construcción flexibles. El terreno es edificable de acuerdo con el artículo 34 del Código Federal de Edificación (BauGB) (desarrollo de barrio). Esto significa que el potencial de desarrollo se orienta hacia la estructura edificatoria circundante, lo que le otorga cierta flexibilidad de planificación. Tras una consulta verbal con el departamento de urbanismo, es posible una edificabilidad edificable (FAR) de aproximadamente 0,6. Esto abre un interesante potencial para la construcción de edificios residenciales de tres a cinco plantas, dependiendo del desarrollo urbanístico en las inmediaciones. Ya hemos desarrollado un posible concepto de construcción. Sin embargo, sin duda, existen más posibilidades. También se permite la construcción perimetral, lo que permite un uso óptimo de la parcela. Es posible tanto un edificio multifamiliar para uso exclusivo y alquiler, como la construcción de varias unidades residenciales. Los conceptos residenciales existentes en el barrio ejemplifican la amplia gama de usos posibles. El edificio actual está listo para demolición, lo que ofrece el punto de partida ideal para una nueva construcción. Esto le permite realizar su proyecto sin las restricciones impuestas por los edificios existentes. Con esta propiedad, no solo adquiere un terreno versátil, sino también la oportunidad de realizar su futuro proyecto residencial en una ubicación urbana codiciada. La forma y la ubicación del terreno permiten planes de construcción personalizados, adaptados a sus necesidades específicas y dentro de los límites de la normativa urbanística. La construcción, conforme al artículo 34 del Código Federal de Edificación Alemán (BauGB), le ofrece, como futuro propietario, seguridad de planificación y flexibilidad de diseño gracias a su integración con los edificios circundantes. La combinación única de una ubicación céntrica, una parcela generosa y opciones de desarrollo flexibles hace que esta oferta sea especialmente atractiva tanto para promotores como para constructores privados. Todos los costos, incluidos los de demolición, desarrollo y permisos de demolición, corren a cargo del comprador. Aproveche esta oportunidad para adquirir un terreno edificable de primera con excelente potencial en una ubicación conveniente cerca del centro de la ciudad. Con gusto le brindaremos más información y estamos disponibles para responder cualquier pregunta y concertar una visita. ¡Consiga el terreno ideal para su proyecto ahora!

**Número de propiedad: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## **Detalles de los servicios**

**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 abrissreif**

**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.**

**Número de propiedad: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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