

Berlin - Weißensee

# Investisseurs, à vos marques ! Terrain constructible à fort potentiel à Weißensee

CODE DU BIEN: 25071061



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

**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.164 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25071061</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.150.000 EUR</b>
		<b>Type d'objet</b>	<b>Plot</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

CODE DU BIEN: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee

## La propriété



**VP 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

**Berlin**  
Spandau Prenzlauer Berg  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

**CODE DU BIEN: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## Une première impression

Ce terrain attractif, d'une superficie généreuse d'environ 1 164 m<sup>2</sup>, offre de nombreuses possibilités pour la réalisation de votre projet résidentiel dans un emplacement central et facilement accessible. Cette offre s'adresse particulièrement aux promoteurs et investisseurs qui privilégient un environnement urbain bien desservi par les transports et offrant une grande flexibilité en matière de construction. Le terrain est constructible conformément à l'article 34 du Code fédéral allemand de la construction (BauGB) (aménagement de quartier). Cela signifie que le développement potentiel est orienté en fonction du bâti environnant, vous offrant ainsi une certaine souplesse d'aménagement. D'après une consultation verbale avec le service d'urbanisme de la ville, un coefficient d'occupation des sols (COS) d'environ 0,6 est possible. Ceci ouvre des perspectives intéressantes pour la construction d'immeubles résidentiels de trois à cinq étages, en fonction de l'urbanisme en vigueur dans le voisinage immédiat. Nous avons déjà élaboré un concept de bâtiment possible. Cependant, d'autres options sont envisageables. La construction en périphérie est également autorisée, permettant une utilisation optimale du terrain. Un immeuble collectif destiné à l'occupation par les propriétaires et à la location, ainsi que la construction de plusieurs logements, sont envisageables. Les projets résidentiels existants dans le quartier illustrent la grande variété d'usages possibles. Le bâtiment actuel est prêt à être démoli, offrant ainsi un point de départ idéal pour une nouvelle construction. Vous pouvez ainsi réaliser votre projet sans les contraintes imposées par les bâtiments existants. Avec cette propriété, vous acquérez non seulement un terrain polyvalent, mais aussi l'opportunité de concrétiser votre futur projet résidentiel dans un emplacement urbain recherché. La forme et l'emplacement du terrain permettent des plans de construction personnalisés, adaptés à vos besoins spécifiques et respectant les règles d'urbanisme. La construction selon l'article 34 du Code fédéral allemand de la construction (BauGB) vous offre, en tant que futur propriétaire, une sécurité d'urbanisme et une grande flexibilité de conception grâce à son intégration harmonieuse dans le bâti environnant. La combinaison unique d'un emplacement central, d'un terrain généreux et de possibilités d'aménagement flexibles rend cette offre particulièrement attractive pour les promoteurs et les constructeurs privés. Tous les frais, y compris les permis de démolition, d'aménagement et de démolition, sont à la charge de l'acquéreur. Saisissez cette opportunité d'acquérir un terrain constructible de premier choix, offrant un excellent potentiel et idéalement situé à proximité du centre-ville. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et sommes à votre disposition pour répondre à vos questions et organiser une visite du site. Réservez dès maintenant le terrain idéal pour votre projet !

**CODE DU BIEN: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## **Détails des commodités**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25071061 - 13086 Berlin - Weißensee**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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