

Berlin – Weißensee

?? ?????????? ?????????! ?????????? ?? ?????????? ???  
Weißensee

????????? ?????????: 25071061



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

???? ??????: 1.395.000 EUR • ?????? ????: 1.164 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ??? ????? ????
- ?????????????? ??? ??????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

?? ??? ?????

????????? ??????????	25071061	???? ??????	1.395.000 EUR
		?????????????????	?????????
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

????????? ??????????: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

?? ???????



The image shows a group of eight professionals (seven adults and one child) standing together. They are dressed in business attire, including suits and blazers. Above them is the 'VON POLL IMMOBILIEN' logo. To the left is a small version of the 'Capital MAKLER-KOMPASS' award certificate. To the right is a map of Berlin with the districts Spandau, Prenzlauer Berg, Zehlendorf, Tempelhof, and Treptow-Köpenick labeled. Below the map is a call to action for professional property valuation: 'Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich'. A list of three benefits is provided: 'Kompetente Wertermittlung vor Ort', 'Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten', and 'Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden'. A 'Kundenbewertung' section shows a 5-star rating with the number '4,9'.

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

????????? ??????????: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## ??? ?????? ??????????

????? ?? ?????????? ?????????, ?? ?? ?????????????? ?????? ?????? 1.164 ??., ?????????? ?????????  
????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????, ?????? ??????????  
?????????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????  
????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??  
????????? ?????? ?????????????? ??????? ?? ?? 34 ??? ?????????? ?????????????? ??????? ??????????  
(BauGB) (????????? ??????????). ??? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????????????? ???  
?? ?????????????? ??? ?? ??????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????, ?????????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????  
(FAR) ?????? 0,6. ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??  
?? ?????? ??????, ??????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????, ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????? ??????????  
????? ? ?????????? ??????, ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??????  
?? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????  
?????. ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??????????  
?? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??????  
????????, ??? ?? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ???  
????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
?? ?????????? ??????, ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????? ?? ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???!

????????? ?????????: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

????????????????? ??? ????????

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.

????????? ?????????: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

??? ??? ??? ??????????

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 Gewerbegebäuden. 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.

???????? ?????: **25071061 - 13086 Berlin – Weißensee**

????? ????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

?????? ??????: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

????????????? ??????????????

?? ??????????? ???????????, ??????????? ?? ?? ?????? ??????????? ???:

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)

???? ??????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

---

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