

Berlin – Weißensee

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

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



www.von-poll.com

???? ??????: 1.395.000 EUR • ?????? ???: 1.164 m²

??????? ????????; 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

?? ???????



A group of ten people, five men and five women, are standing in a row, smiling. They are dressed in professional business attire. Behind them is a light-colored wall with the 'VON POLL IMMOBILIEN' logo.

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

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

Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

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

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

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

[illegible]

??????? ???????: 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 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.

??????? ???????: 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 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.

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

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

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.

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

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

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

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

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

www.von-poll.com