

Berlin – Weißensee

# Befektetők figyelem! Építési telek potenciállal Weißensee-ben

VP azonosító: 25071061



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

VÉTELÁR: 1.490.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.164 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Áttekintés

|              |          |                 |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító | 25071061 | Vételár         | 1.490.000 EUR                                                                         |
|              |          | Objektum típusa | Telek                                                                                 |
|              |          | Jutalék         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

VP azonosító: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Az ingatlan



**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

VP azonosító: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Az első benyomás

Ez a vonzó, körülbelül 1164 m<sup>2</sup>-es telek változatos lehetőségeket kínál lakóprojektje megvalósításához egy központi, könnyen megközelíthető helyen. Az ajánlat különösen azoknak a fejlesztőknek és befektetőknek szól, akik értékelik a jó közlekedési kapcsolatokkal és rugalmas építési lehetőségekkel rendelkező városi környezetet. A telek a német szövetségi építési szabályzat (BauGB) 34. szakasza (környékfejlesztés) szerint építhető. Ez azt jelenti, hogy a potenciális fejlesztés a környező épületszerkezethez igazodik, ami bizonyos fokú tervezési rugalmasságot biztosít. A városrendezési osztállyal folytatott szóbeli konzultáció szerint körülbelül 0,6-os alapterületi arány (FAR) lehetséges. Ez érdekes lehetőségeket nyit meg három-öt emeletes lakóépületek építésére, a közvetlen környezet uralkodó fejlesztésétől függetlenül. Már kidolgoztunk egy lehetséges építési koncepciót. Azonban továbbiak is lehetségesek. Kerületi beépítés is megengedett, ami lehetővé teszi a telek optimális kihasználását. Elképzelhető mind egy többlakásos épület saját tulajdonú és bérbeadásra, mind több lakóegység fejlesztése. A környéken meglévő lakókoncepciók jól példázzák a lehetséges felhasználások széles skáláját. A jelenlegi épület bontásra kész, így ideális kiindulópontot kínál új építkezésekhez. Ez lehetővé teszi, hogy projektjét a meglévő épületek által támasztott korlátozások nélkül valósítsa meg. Ezzel az ingatlannal nemcsak egy sokoldalúan felhasználható telket szerez, hanem lehetőséget arra is, hogy jövőbeli lakóprojektjét egy keresett városi helyszínen valósítsa meg. A telek alakja és elhelyezkedése lehetővé teszi az Ön egyedi igényeihez igazított, egyedi építési tervek elkészítését az övezeti előírások keretein belül. A német szövetségi építési szabályzat (BauGB) 34. szakasza szerinti építkezés a környező épületekhez való illeszkedésnek köszönhetően tervezési biztonságot és rugalmasságot kínál Önnek, mint leendő tulajdonosnak. A központi elhelyezkedés, a nagyvonalú telek és a rugalmas fejlesztési lehetőségek egyedülálló kombinációja teszi ezt az ajánlatot különösen vonzóvá mind a fejlesztők, mind a magánépítők számára. Minden költséget, beleértve a bontást, a fejlesztést és a bontási engedélyeket, a vevo viseli. Használja ki ezt a lehetőséget, hogy kiváló építési potenciállal rendelkező, kiváló elhelyezkedésű építési telket vásároljon a városközpont közelében. Örömmel adunk további információkat, és rendelkezésre állunk a helyszíni látogatás megszervezésében. Biztosítsa be projektje számára az ideális építési területet most!

VP azonosító: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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