

Berlin – Weißensee

## Attenzione investitori! Terreno edificabile con potenziale a Weißensee

*Codice oggetto: 25071061*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.164 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071061	Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Codice oggetto: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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

Map of Berlin districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick.

**Codice oggetto: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee**

## Una prima impressione

Questo attraente terreno, con una generosa superficie di circa 1.164 m<sup>2</sup>, offre diverse possibilità per realizzare il vostro progetto residenziale in una posizione centrale e facilmente raggiungibile. L'offerta si rivolge in particolare a sviluppatori e investitori che apprezzano un ambiente urbano con buoni collegamenti di trasporto e opzioni di costruzione flessibili. Il terreno è edificabile ai sensi dell'art. 34 del Codice Edilizio Federale Tedesco (BauGB) (sviluppo di quartiere). Ciò significa che il potenziale di sviluppo è orientato alla struttura edilizia circostante, garantendovi un certo grado di flessibilità nella pianificazione. Secondo un colloquio con l'ufficio urbanistico, è possibile un indice di superficie utile (FAR) di circa 0,6. Questo apre interessanti opportunità per la costruzione di edifici residenziali da tre a cinque piani, a seconda dell'urbanizzazione prevalente nelle immediate vicinanze. Abbiamo già sviluppato un possibile concetto edilizio. Tuttavia, sono certamente possibili ulteriori sviluppi. È consentita anche la costruzione di edifici perimetrali, consentendo un utilizzo ottimale del terreno. Sono concepibili sia un edificio plurifamiliare per uso di proprietà e affitto, sia la costruzione di diverse unità abitative. Le soluzioni residenziali esistenti nel quartiere esemplificano l'ampia gamma di possibili utilizzi. L'edificio attuale è pronto per la demolizione, offrendo così il punto di partenza ideale per nuove costruzioni. Questo vi permette di realizzare il vostro progetto senza le restrizioni imposte dagli edifici esistenti. Con questa proprietà, acquistate non solo un terreno versatile, ma anche l'opportunità di realizzare il vostro futuro progetto residenziale in una posizione urbana ricercata. La forma e la posizione del terreno consentono di progettare edifici personalizzati, adattati alle vostre esigenze specifiche e nel rispetto dei vincoli urbanistici. La costruzione secondo l'articolo 34 del Codice Edilizio Federale Tedesco (BauGB) offre a voi, in qualità di futuri proprietari, sicurezza di pianificazione e flessibilità progettuale grazie all'allineamento con gli edifici circostanti. La combinazione unica di posizione centrale, ampio terreno e opzioni di sviluppo flessibili rende questa offerta particolarmente interessante sia per gli sviluppatori che per i costruttori privati. Tutti i costi, inclusi i permessi di demolizione, sviluppo e demolizione, sono a carico dell'acquirente. Approfittate di questa opportunità per acquisire un terreno edificabile di prima qualità con un potenziale eccellente in una posizione comoda vicino al centro città. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e saremo a vostra disposizione per rispondere a qualsiasi domanda e organizzare un sopralluogo. Assicuratevi subito il terreno ideale per il vostro progetto!

Codice oggetto: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee**

## Ulteriori informazioni

**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.



Codice oggetto: 25071061 - 13086 Berlin – Weißensee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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