

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Terreno soleggiato in una posizione ambita vicino a Obersee: spazio per la casa dei tuoi sogni

**Codice oggetto: 25071036**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 752 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071036	Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading

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



Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà

The graphic includes the following elements:

- Von Poll Immobilien logo:** VP | VON POLL IMMOBILIEN
- Awards:**
  - Capital MAKER-KOMPASS 2024: Top-Makler Berlin ★★★★★
  - BELLEVUE Best Property Agents 2024: Höchstnote für von Poll Immobilien Pankow
- Team Photo:** A group of nine professionals (men and women) in business attire standing behind a map of Berlin.
- Map of Berlin:** Shows the city of Berlin with the district of Pankow highlighted in gold.
- Services:** Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich.
- Checklist:**
  - ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
  - ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
  - ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden
- Customer Rating:** Kundenbewertung ★★★★★ 4,9
- Contact Information:** Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Una prima impressione

Si offre in vendita un terreno non edificato in una posizione ambita a Berlino-Alt-Hohenschönhausen, un quartiere all'interno del distretto di Lichtenberg. L'immobile è situato in un quartiere consolidato con case unifamiliari e bifamiliari ben tenute e dotate di ampi giardini, la maggior parte dei quali è stata costruita o modernizzata negli ultimi anni. Il terreno di circa 750 m<sup>2</sup> è pronto per essere edificato immediatamente. Le utenze sono disponibili fino alla strada. Attualmente, l'immobile è caratterizzato da vegetazione rigogliosa, piccoli alberi, alcune conifere di grandi dimensioni e cespugli. Una casetta da giardino in legno di circa 2 m x 2 m non è più utilizzabile. L'immobile è recintato da una recinzione in rete metallica alta circa 1,2 m e, sul retro, da un muro in mattoni alto circa 2 m. L'ulteriore allacciamento delle utenze necessarie (elettricità, acqua, internet) sarebbe a carico dell'acquirente. Si consiglia inoltre di valutare la necessità di progettare un nuovo vialetto di accesso alla proprietà. Il terreno può essere edificato in conformità con le normative edilizie vigenti (§ 34 del Codice Edilizio Tedesco). Ogni edificio da costruire deve pertanto integrarsi nell'ambiente circostante in termini di tipologia e estensione della sua destinazione d'uso, metodo di costruzione e superficie edificabile. L'area circostante suggerisce la possibilità di costruire edifici residenziali da uno a due piani con sottotetti finiti, in stile architettonico aperto. Secondo l'autorità edilizia di Berlino-Lichtenberg, una bozza di piano regolatore è attualmente in fase di approvazione. Qualsiasi costruzione dovrebbe essere già adattata a questi parametri. Se siete interessati a ulteriori informazioni su questo immobile di pregio e desiderate fissare una visita, non esitate a contattarci.

Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Dettagli dei servizi

Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch unter Beachtung des Bebauungsplanes B-Plan

Entwurf 11/129 im Genehmigungsverfahren

geplante Eckdaten

- 4m Vorgartenzone
- Bauzonentiefe 20 m
- Traufhöhe 8,20 m
- 2 Vollgeschosse

Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Tutto sulla posizione

Das Gebiet rund um den Obersee und Orankesee gehört zu den grünsten und beliebtesten Wohnlagen im Bezirk Lichtenberg im Nordosten Berlins. Im Zentrum von Alt-Hohenschönhausen erwartet Sie ein besonders lebenswertes Umfeld, das Natur, Freizeit, Familienfreundlichkeit und städtische Infrastruktur auf ideale Weise verbindet.

Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen rund um den Oranke- und Obersee sowie den nahegelegenen Faulen See laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein. Die Naherholung beginnt hier direkt vor der Haustür: Der Obersee ist nur ca. 400?m entfernt, das Strandbad Orankesee erreichen Sie in nur ca. 800?m. Ein echtes Highlight für alle, die in der Stadt wohnen, aber nicht auf naturnahe Lebensqualität verzichten möchten.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken, Ärztehäuser, Restaurants und Cafés befinden sich in Laufweite. Auch größere Einkaufszentren wie das Linden-Center und das Hansa-Center mit zahlreichen Shops, Gastronomie und einem Kino sind schnell erreichbar.

Familien profitieren von einer hervorragend ausgebauten Bildungslandschaft: In direkter Nähe gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe sowie ein Gymnasium – alles fußläufig erreichbar. Auch Sportvereine, Spielplätze und das bekannte Sportforum Hohenschönhausen bieten Kindern und Jugendlichen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal: Die Straßenbahnlinien M5 und 16 befinden sich nur ca. 200?m entfernt und bringt Sie in ca. 28 Minuten zum Alexanderplatz oder in ca. 15 Minuten zum S-Bahnhof „Landsberger Allee“ mit Anschluss an die Berliner Ringbahn. So erreichen Sie bequem alle wichtigen Ziele in der Hauptstadt – ob mit dem ÖPNV oder dem Auto

Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25071036 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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)