

**Berlin - Hermsdorf**

# Attraktives Baugrundstück in ruhiger Lage in Berlin-Hermsdorf – Direkt am Wald

***Número da propriedade: 26045004***



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

**PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 431 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26045004	Preço de compra	275.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## O imóvel



**Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## Uma primeira impressão

Angeboten wird ein attraktives Grundstück in ruhiger und gewachsener Wohnlage im begehrten Berliner Ortsteil Hermsdorf. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Gärten und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Waldflächen, die der Lage eine hohe Wohnqualität und ein ruhiges, naturnahes Ambiente verleihen.

Das ca. 431 m<sup>2</sup> große Grundstück (ca. 16m x 27m) bietet gute Voraussetzungen für eine individuelle Bebauung. Die planungsrechtlichen Kennzahlen mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur Realisierung eines Einfamilienhauses im Einklang mit der umliegenden Bebauung. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB (Nachbarbebauung), sodass sich ein zukünftiges Bauvorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksausnutzung in die nähere Umgebung einfügen muss. In der direkten Nachbarschaft befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise.

Die Medien Wasser und Strom liegen bereits auf dem Grundstück. Die Abwasserentsorgung erfolgt in der gesamten Straße über entsprechende Tanks. Ein Gasleitung liegt bereits auf der Zufahrt. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell eine ältere Holzlaube, deren Rückbau durch den Käufer einzuplanen ist. Etwaige Kosten für die weitere Erschließung sowie mögliche Abriss- oder Anpassungsmaßnahmen sind durch den Käufer zu tragen. Ein Baustraße bis zum Grundstück ist aktuell noch vorhanden.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie eine angenehme

Kombination aus ruhigem Wohnen und städtischer Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Berliner Straßennetz ist als gut zu bezeichnen.

Dieses Grundstück bietet eine interessante Gelegenheit für Bauherren, die ein individuelles Wohnprojekt in einer etablierten und nachgefragten Wohnlage realisieren möchten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## Detalhes do equipamento

- ca. 431 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## Tudo sobre a localização

Berlin-Hermsdorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im Norden der Hauptstadt und überzeugt durch seine grüne, ruhige und zugleich gut angebundene Lage. Der Ortsteil ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einem insgesamt gewachsenen, angenehmen Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu weitläufigen Wald- und Erholungsflächen, die Hermsdorf seinen naturnahen Charakter verleihen und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen bieten.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, kleinere Fachgeschäfte, Cafés sowie Restaurants befinden sich im Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine gute medizinische Versorgung sowie ein breites Angebot an Kindertagesstätten und Schulen, was den Standort insbesondere für Familien attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist als komfortabel zu bezeichnen. Über die S-Bahn-Linie S1 besteht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Vernetzung innerhalb des Bezirks und in die angrenzenden Ortsteile. Mit dem Auto sind sowohl die Bundesstraße B96 als auch die Autobahn A111 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine zügige Anbindung an das Berliner Stadtgebiet sowie das Umland gewährleistet ist.

Insgesamt bietet Berlin-Hermsdorf eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer gleichzeitig guten Erreichbarkeit der urbanen Infrastruktur.

**Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26045004 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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