Berlin – Hermsdorf

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

Objektnummer: 26045004



KAUFPREIS: 275.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 431 m²

Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26045004

Kaufpreis	275.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Ein erster Eindruck

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 m² 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.

Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Ausstattung und Details

- ca. 431 m²

Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26045004 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com