Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Sonniges Grundstück in begehrter Lage nahe Obersee - Platz für Ihre Wohnträume

*Objektnummer: 26071097G*



KAUFPREIS: 645.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 752 m²

Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen


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

Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26071097G |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 645.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein unbebautes Grundstück in begehrter Lage in Berlin - Alt - Hohenschönhausen, einem Stadtteil vom Bezirk Lichtenberg.

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Areal mit gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügig angelegten Gärten, die überwiegend in den letzten Jahren errichtet oder modernisiert wurden. Das ca. 750 m² große Grundstück kann zeitnah bebaut werden. Die Medien liegen bis zur Straße an. Aktuell ist das Grundstück geprägt von Wildwuchs, kleineren Bäumen, einigen größeren Nadelbäumen und Büschen. Ein ca. 2 m x 2 m großes Gartenhaus aus Holz ist nicht mehr nutzbar. Das Grundstücks ist mit einem ca. 1,2 m hohen Maschendrahtzäunen und im hinteren Bereich mit einer Ziegelsteinmauer, ca. 2 m hoch eingefriedet.

Die weitere Erschließung notwendiger Medien (Strom, Wasser, Internet) wäre auf Kosten der Käufer noch vorzunehmen. Die dabei neu zu planende Einfahrt auf das Grundstück sollte ebenfalls beachtet werden.

Das Grundstück kann im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Ein zu errichtendes Gebäude muss sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Aus der Umgebung ist die Realisierung ein- bis zweigeschossiger Wohngebäude mit ausgebautem Dach in offener Bauweise ableitbar. Die Gebäude weisen im Regelfall einen mindestens 5 m tiefen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie aus. Die überbaubare Tiefe der Grundstücke endet von der Grundstücksgrenze aus bei 22 m, so dass die überbaubare Fläche 17 m beträgt. Die Grundflächen vergleichbarer Gebäude liegen regelmäßig zwischen ca.110 m² bis ca.180 m².

Sollten Sie Interesse an weiteren Informationen zu diesem Grundstück in bester Lage haben sowie einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, dann nehmen Sie sehr gerne Kontakt mit uns auf.

Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# 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: 26071097G - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# 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