

# Exposé

## Wohnen in Berlin

### Grüne Oase in Berlin mit direktem Tramanschluss der M4



Objekt-Nr. OM-329341

### Wohnen

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Luisa Kahmann

13051 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Grundstücksfläche	990,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die perfekte Kombination aus einem großzügigen, grünen Rückzugsort und einer erstklassigen Anbindung an das urbane Leben.

Zum Verkauf stehen zwei hintereinanderliegende Grundstücke mit jeweils rund 495 m<sup>2</sup> Fläche. Das derzeit 990 m<sup>2</sup> große Gesamtgrundstück kann im Zuge des Verkaufs in zwei Stücke aufgeteilt werden, sodass ein vorderes und ein hinteres Grundstück entstehen.

Nach einer detaillierten Abstimmung mit dem Bauamt, dem Stadtplanungsamt und einem Vermessungsingenieur ist eine Bebauung gemäß §34 BauGB (Anpassung an die Nachbarbebauung) mit den Kennzahlen GRZ (Grundflächenzahl) 0,2 und GFZ (Geschossflächenzahl) 0,4 möglich.

Details:

- Gesamtfläche: 990 m<sup>2</sup> (aufgeteilt in 2 x 495 m<sup>2</sup>)
- Frontbreite: ca. 18 m
- Grundstückstiefe: ca. 54 m
- Zufahrt: 3 m breite, 27,5 m tiefe gemeinsame Zufahrt auf der Nordostseite, ideal für eine Südwestausrichtung der Bebauung. Das Wegerecht wird durch eine grundbuchliche Baulast abgesichert.

Das hintere Grundstück ist mit einer Garage bebaut, das vordere Grundstück mit einer gepflegten Gartenlaube. Beide Gebäude befinden sich in bestem Zustand und werden aus Altersgründen verkauft. Bisher wurde das Grundstück ausschließlich als Erholungsfläche genutzt.

## Sonstiges

Kaufpreise für die Grundstücke:

Gesamtfläche: 990 m<sup>2</sup>

- Gesamtkaufpreis: 690.000 €

Vorderes Grundstück:

- Fläche: 495 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 321.000 €

Hinteres Grundstück:

- Fläche: 495 m<sup>2</sup> (inkl. Wegerecht 3 m x 27,5 m)
- Kaufpreis: 369.000 €
- Die Kosten für die Teilung und Grundbucheintragung (ca. 5.500 € brutto) werden hälftig vom Käufer getragen (ca. je 2.750 €).

Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, auch an Sonn- und Feiertagen, kontaktieren Sie uns bitte mit Ihrer Emailadresse, Telefonnummer und Adresse.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Grundstück persönlich vorstellen zu dürfen. Das hintere Grundstück kann ausschließlich im Rahmen einer Besichtigung besichtigt werden.

## Lage

Das Grundstück befindet sich in Berlin-Weißensee, einem grünen und ruhigen Wohngebiet, das vorwiegend von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt ist.

Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Natur und urbaner Anbindung: Die Tramstation HansasträÙe / Malchower Weg der Linie M4 ist nur zwei Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in den Prenzlauer Berg und die Innenstadt. Zusätzlich bieten mehrere Buslinien eine exzellente Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz.

In direkter Nähe finden Sie verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter die Dreieins-Grundschule, die Evangelische Stephanus-Grundschule sowie weiterführende Schulen. Für Familien sind auch Kindergärten und Einrichtungen der frühen Bildung in der Umgebung ansässig.

Die Umgebung zeichnet sich zudem durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus:

Das Waldgebiet Fauler See, das Strandbad Weißensee und der Orankesee laden zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen ein.

Auch das Hansacenter mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die renommierte Kunsthochschule Berlin-Weißensee befinden sich in der Nähe und tragen zur Attraktivität der Lage bei.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hintere Bereich



Vordere Bereich

# Exposé - Galerie



Vordere Bereich



Hintere Bereich

# Exposé - Galerie



Hintere Bereich



Vordere Bereich



Vordere Bereich

# Exposé - Galerie



Vordere Bereich



Gartenlaube

# Exposé - Grundrisse

