

Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Im Herzen von Wilhelmsruh - traumhaftes Grundstück: teilbar und bauträgerfrei!

???????? ?????: 23071031N



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

???? ?????: 795.000 EUR • ????? ??: 1.036 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ??? ??????

|                            |                          |                                                                                       |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ???????? 23071031N | ???? ??????              | 795.000 EUR                                                                           |
|                            | ?????<br>??????????????? | ?????????                                                                             |
|                            | ???????????              | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ????????



??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ????????



??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ????????





**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

**Kundenbewertung** 4,9  
★★★★★

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## ??? ?????? ?????????

Das traumhafte, ruhig gelegene Grundstück ist ca. 1036 m<sup>2</sup> groß und bietet durch die gute Lage und südliche Ausrichtung in einer Anwohnerstraße genügend Freiraum für Ihre bauträgerfreie Hausidee. Es befindet sich in einem gewachsenen Areal mit gepflegten Einfamilienhäusern und großzügig angelegten Gärten, im Herzen von Berlin-Wilhelmsruh.

Nach mündlicher Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt ist das Grundstück teilbar und 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. Die besondere Größe von ca. 23 m Breite und 44,50 m Länge ermöglicht eine vielfältige Nutzung und Bebauung. Danach ist im vorderen Bereich je nach Planung ein bis zu dreigeschossiges Gebäude und auf der hinteren Fläche ein anderthalb geschossiges Gebäude möglich.

Auf dem Grundstück befinden sich Abrissobjekte - Vermessung und Abriss erfolgen auf Kosten der Käufer. Die Medien liegen auf dem Grundstück.

Viele Möglichkeiten an einem wunderbarem Standort.

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin mit uns.

??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

???????????????? ???? ?????????

- ca. 1036 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- 23 m Breite und 44,50 m Länge
- Teilungsmöglichkeit
- südliche Ausrichtung
- alle Medien auf dem Grundstück
- ruhige Anwohnerstraße
- Abrisshaus auf dem Grundstück

??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

??? ??? ??? ???????????

Das großzügige Grundstück befindet sich im Ortsteil Wilhelmsruh in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegene Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit prägen das Bild und sorgen für ein angenehmes und beschauliches Wohngefühl.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Wilhelmsruher See, der Garibalditeich, die Schönholzer Heide und das grüne Band Berlins. Diese lassen sich in kurzer Zeit zu Fuss erreichen und bieten reichlich Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung in der Freizeit.

Etwas weiter entfernt, befindet sich der Schloßpark, mit dem schönen Schloss Niederschönhausen und der Bürgerpark. Anliegend sind die Nordbezirke Waidmannslust und Hermsdorf mit dem Freizeitpark Lübars.

Die Infrastruktur ist sehr gut. In der näheren Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschulen und reichliche Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls in der Nähe, befindet sich ein Ärzte- und Pflegezentrum und zahlreiche Arztpraxen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist komfortabel. Man ist rasch außerhalb, im Grünen und in der Stadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man ca. 30 min zum Alexanderplatz, mit dem Auto ca. 25min. Der Bus ist zu Fuss in weniger als 5min zu erreichen. Die S-Bahn Station Wilhelmsruh erreicht man zu Fuss in ca. 8 Minuten.

Ein lebenswerter Stadtteil von Berlin-Pankow.

??????? ?????????: 23071031N - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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