

Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

# Traumhaftes Grundstück im Herzen von Wilhelmsruh - teilbar und bauträgerfrei!

Property ID: 23071031



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

**PURCHASE PRICE: 1.199.000 EUR • LAND AREA: 1.036 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## At a glance

Property ID	23071031	Purchase Price	1.199.000 EUR
Available from	According to the arrangement	Object type	
		Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>

Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## The property



Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## The property



Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 20 14 371 0

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## The property



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Makler**

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

**T.: 030 - 20 14 371 0**



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## A first impression

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.

Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Details of amenities

- 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

Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## All about the location

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 Satdtteil von Berlin-Pankow.

Property ID: 23071031 - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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