



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Grundstück mit Entwicklungspotenzial in traumhafter Lage



**GRUNDSTÜCK  
ZU VERKAUFEN**



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_428	<b>Datum:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Grundstück (Wohnen)	<b>Ort:</b>	13089 Berlin
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.072,00 m <sup>2</sup>	<b>Bebaubar nach:</b>	34 Nachbarschaft

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	569.000,00 €	<b>Provision:</b>	7,14 % inkl. ges. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------------

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig
------------------	--------------

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marie Banach	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 30 530 161 30
<b>E-Mail:</b>	pankow@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in idyllischer und grüner Lage mitten in Heinersdorf.

Mit einer Fläche von ca. 1.072 m<sup>2</sup> bietet dieses naturnahe Grundstück die perfekte Größe zur Verwirklichung des Traums vom Bau des eigenen Heimes in toller Nachbarschaft.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung).

Nach ersten unverbindlichen Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt ist eine hälftige Teilung des Grundstückes denkbar.

Es ist vorstellbar, dass die beiden Teilflächen mit jeweils einer Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen bebaubar sind (GRZ 0,2).

Das Grundstück ist von einem ehemaligen, nicht mehr zu Wohnzwecken geeignetem Bestandshaus sowie von Bäumen und Wildwuchs zu befreien.

Art und Umfang des Bauvorhabens sind im Rahmen eines Bauantrages mit den Behörden zu klären.

## Lage:

---

Berlin Heinersdorf ist ein historischer Ortsteil im Nordosten Berlins, der durch seine grüne Umgebung, seine ruhige Atmosphäre und seine vielfältige Geschichte besticht. Der Ortsteil gehört zum Bezirk Pankow und ist geprägt von einer Mischung aus traditionellen Altbauten, modernen Neubauten, Kleinhaussiedlungen und weitläufige Schrebergartenkolonien.

Heinersdorf zeichnet sich durch seine idyllischen Straßen und Plätze aus, die von alten Bäumen gesäumt sind und eine angenehme Wohnqualität bieten. Der Ortsteil verfügt über zahlreiche Parks und Grünflächen, darunter der Schlosspark Schönhausen und der Bürgerpark Pankow, die zum Spazieren, Entspannen und Erholen einladen.

Die Geschichte von Heinersdorf reicht bis ins 13. Jahrhundert zurück und ist eng mit der Entwicklung Berlins verbunden. In der Vergangenheit war Heinersdorf ein eigenständiges Dorf, das im Laufe der Zeit mit Berlin zusammengewachsen ist. Zahlreiche historische Gebäude und Denkmäler zeugen noch heute von der bewegten Vergangenheit des Ortsteils.

Heute ist Heinersdorf ein beliebter Wohnort für Familien, junge Paare und Senioren, die die ruhige und grüne Umgebung zu schätzen wissen. Der Ortsteil bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist Heinersdorf gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man schnell und bequem in die Berliner Innenstadt gelangen kann.

In Heinersdorf findet man auch eine lebendige Kulturszene mit kleinen Galerien, Ateliers und Veranstaltungen, die das kulturelle Leben im Ortsteil bereichern. Zudem gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Insgesamt ist Heinersdorf ein Ortsteil mit einer besonderen Atmosphäre, der sowohl Ruhe und Erholung als auch kulturelle Vielfalt und urbanes Leben bietet.

## Ausstattung:

---

- Grundstücksgröße: ca. 1.072 m<sup>2</sup>
- voraussichtlich teilbar in in zwei Teilflächen mit je ca. 501 m<sup>2</sup>
- naturnahe und grüne Lage
- Bestandsgebäude zum Abriss
- von Bäumen und Wildwuchs zu befreien
- Grundstück bietet viel Platz zur Verwirklichung der Wohnräume in idyllischer Lage und Nachbarschaft
- Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB ("Nachbarschaftsbebauung")

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Straßenansicht



Grundstück - Skizze



Wertermittlung



**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL