

# Exposé

## Wohnen in Berlin

**Grundstück mit Vorbescheid für 1.421 m<sup>2</sup> Nettogröße -  
Kiezlage Niederschönhausen**



Objekt-Nr. OM-452221

**Wohnen**

Verkauf: **1.499.000 €**

13156 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Grundstücksgröße

1.421,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- € Kaufpreis 1.499.000 = € 1.055 / m<sup>2</sup> Nettowohnfläche
- Bauvorbescheid erteilt für die vorliegende Planung mit ca. 1.421 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksgröße: 663 m<sup>2</sup> | GFZ 0,57 | GRZ 3,36
- Flächeneffiziente Grundrisse, z. B. 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 83 m<sup>2</sup> und 2 Balkonen
- Überwiegend Südausrichtung teils mit Blick über den Schlosspark bis zum Fernsehturm
- Bestand: leerstehendes Zweifamilienhaus (132 m<sup>2</sup>) plus Gewerberemise (Abriss vorgesehen, Negativtestat vorhanden, kein Ersatzwohnraum notwendig)
- Tiefgarage laut Bauvorbescheid grundsätzlich zulässig

## Sonstiges

Laut der Studie „Handelsblatt Trendviertel 2025“ gehört Niederschönhausen aufgrund der hohen Preisdynamik zu den führenden Berliner Immobilien-Trendvierteln.

Das Grundstück liegt an einer lebendigen Straße im Zentrum des Stadtteils mit sehr guter Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung. Aufgrund der gegenüberliegenden Grundschule Zone 30.

## Lage

Im direkten Umfeld (ca. 500 m) befinden sich:

- Tram- und Bushaltestellen
- Grundschule sowie mehrere Kitas
- Nahversorgung mit Biomarkt, REWE, Penny, Rossmann, Ärztehaus u. a.
- Restaurants, Cafés und Kino
- Schlosspark Schönhausen

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



**MÖGLICHE HOFANSICHT  
HINTERHAUS**

Planung Gartenhaus



Nachbarschaft

# Exposé - Galerie



Grundschule Nachbarschaft



Grundschule



Kiez

# Exposé - Galerie



Ossietzkyplatz



Kiez

# Exposé - Galerie



Schloßpark