

Falkensee – Falkenhain

# Baugrundstück in bester Lage mit Bauvorbescheid

????????? ??????????: 21087013



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

???? ??????: 249.000 EUR • ?????? ????: 550 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 21087013 - 14612 Falkensee – Falkenhain

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 21087013 - 14612 Falkensee – Falkenhain

?? ??? ??????

???????? ?????????? 21087013	???? ???????	249.000 EUR
	??????	??????????
	??????????????????	
	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ??????????: 21087013 - 14612 Falkensee – Falkenhain

?? ?????????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

???????? ?????: 21087013 - 14612 Falkensee – Falkenhain

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

Dieses traumhafte Grundstück von ca. 550 m<sup>2</sup> in Westausrichtung liegt in einer herrlichen Lage in Falkensee und ist geeignet für ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Es handelt sich um ein noch unvermessenes Teilgrundstück von ca. 24 x 23 m in erster Reihe. Das Grundstück kann im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Aus der Umgebungsbebauung kann eine Realisierung von bis zu 2 Vollgeschossen in offener Bauweise abgeleitet werden. Es liegt ein Vorbescheid für ein 2-geschossiges Wohngebäude (Erdgeschoss und Obergeschoss) mit einem flachgeneigten Pultdach, mit 2 Wohneinheiten und einer Grundfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> vor. Im Zuge des Verkaufs wird das Grundstück neu vermessen, eine Teilung nach WEG vorgenommen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinteren Grundstücks eingetragen. Die Straße ist befestigt und asphaltiert. Es ist ortsüblich erschlossen, es liegen die Medien Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Strom straßenseitig an. Gerne besprechen wir alle Einzelheiten persönlich mit Ihnen.

???????? ??????????: 21087013 - 14612 Falkensee – Falkenhain

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

- Ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 24 x 23 m
- Bebaubarkeit nach § 34 BauGB und entsprechend des Vorbescheids
- Vorscheid für ein 2-geschossiges Wohngebäude mit ca. 130 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Die Straße ist befestigt und asphaltiert
- Ortsübliche Erschließung mit Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Strom
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des hinteren Grundstücks

???????? ??????????: 21087013 - 14612 Falkensee – Falkenhain

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

Falkensee ist mit seinen ca. 45.000 Einwohnern eine der begehrtesten Wohnlagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin. Zwischen den Wäldern und Wiesen des Havellandes liegt diese Stadt mit einer kompletten Infrastruktur - Schulen, Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – sie finden hier alles. Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City, mit dem Auto über die B5/Heerstraße, Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee, in ca. 35 Minuten. Dank der nahe gelegenen Bundesstraße B5/Heerstraße, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit der Buslinien 653 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 5-8 Minuten - von dort ist man in ca. 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie bereits den Bahnhof Berlin Spandau mit Anschluss an die Linie U7 und an den Personenfern- (ICE, IC/EC) und Nahverkehr (S- und Regionalbahn bzw. Regional-Express).

???????? ??????????: 21087013 - 14612 Falkensee – Falkenhain

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

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 21087013 - 14612 Falkensee – Falkenhain

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

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

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 ?????????? - Spandau

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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