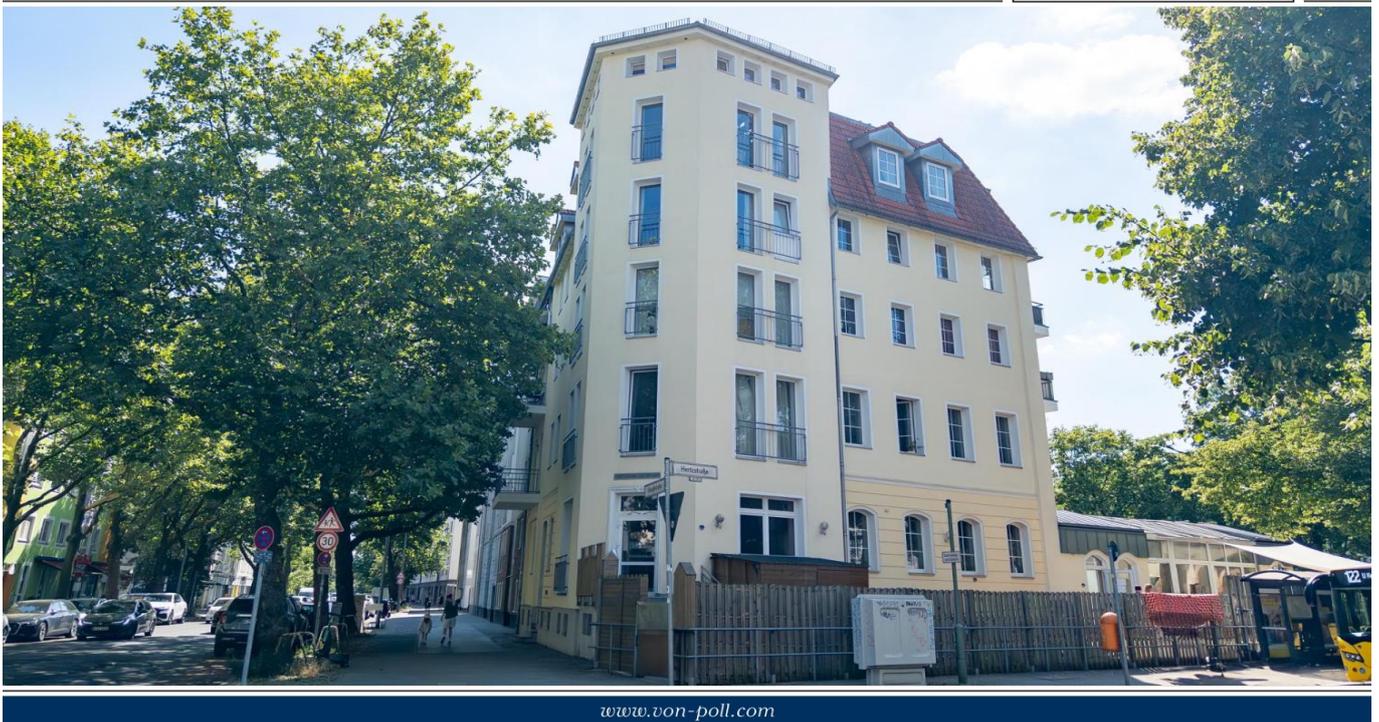


Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

# Stilvolle 3,5-Zimmer-Maisonette mit Panorama-Blick und großzügiger Dachterrasse

Objektnummer: 24071051A



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

MIETPREIS: 2.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071051A
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz

Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.04.2028	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

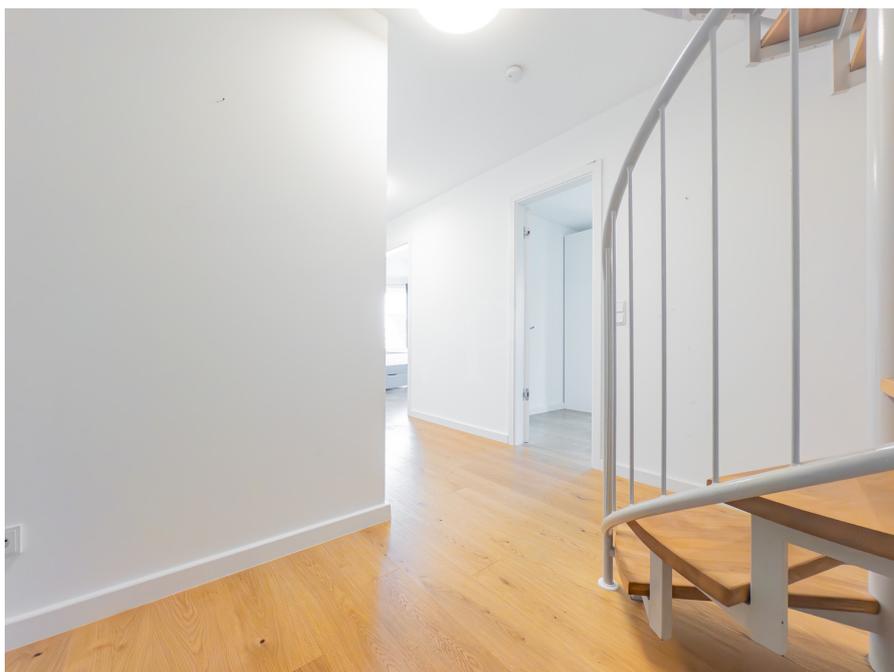
Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



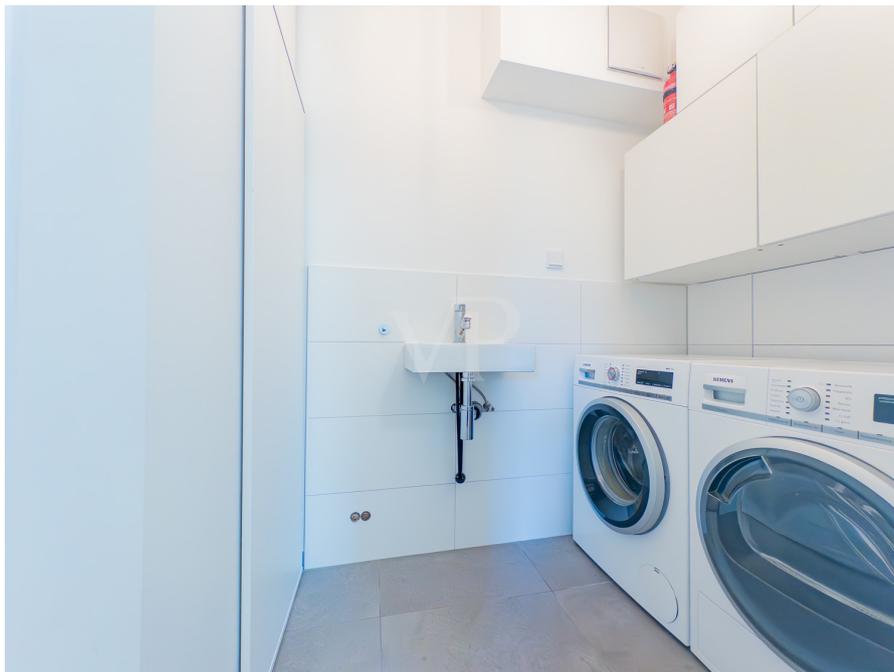
Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Ein erster Eindruck

Diese elegante 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über drei Etagen und bietet großzügige ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung, die sich im dritten und vierten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eines im Jahr 1998 erbauten Hauses befindet, wurde 2021 aufwendig modernisiert und präsentiert sich nun in zeitgemäßem Glanz. Hochwertiges Echtholz-Parkett und moderne Isoglasfenster sorgen für ein behagliches Wohnambiente, während die Klimaanlage auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt. Die zweite Ebene im vierten Obergeschoss besticht durch ein einladendes Gäste-WC, eine exklusive Maß-Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Bora und Siemens, sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Weitere Flure runden das Raumangebot dieser Ebene ab und sorgen für eine optimale Raumnutzung. Auf der ersten Ebene im dritten Obergeschoss befinden sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken, Trockner und Waschmaschine, ein komfortables Schlafzimmer mit einem großen Schrank, der den Eindruck eines Einbauschranks vermittelt, ein ruhiges Arbeits-/Kinderzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Großzügige Flure bieten zusätzlichen Stauraum und tragen zur wohnlichen Atmosphäre bei. Das Highlight der Wohnung bildet die Galerie im Dachgeschoss. Diese großzügige Fläche bietet Zugang zur beeindruckenden ca. 16 m<sup>2</sup> großen, süd-westlich ausgerichteten Dachterrasse, die einen atemberaubenden Blick über Berlin eröffnet – inklusive Sicht auf den Fernsehturm und den Teufelsberg. Das Haus ist mit einem Fahrstuhl ausgestattet, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Zur Wohnung gehören außerdem ein großes Kellerabteil sowie ein freier Stellplatz, die zusätzlichen Stauraum und Parkmöglichkeiten bieten. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage in Berlin, Wilhelmsruh, und verbindet urbanes Wohnen mit einer entspannten Wohnatmosphäre. Diese gehobene Maisonette-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit stilvollem Design und bietet viel Platz für Paare oder Familien, die das Besondere suchen und Wert auf ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Ausstattung und Details

- Echtholz-Parkettboden
  - Isoglasfenster
  - Klimaanlage
  - Smart-TV im Schlafzimmer sowie im Wohn-Essbereich
  - Separate Maß-Einbauküche:
    - Bora Kochfeld
    - Siemens Markeneinbaugeräte
  - Tageslichtbad:
    - Dusche
    - Badewanne
  - Gäste-WC
  - Hauswirtschaftsraum:
    - Einbauschränke
    - Trockner
    - Waschmaschine
  - Schlafzimmer:
    - King Size Bett
  - Dachterrasse:
    - Übertoller Ausblick über Berlin (Fernsehturm und Teufelsberg sichtbar)
    - Fahrstuhl im Haus
- Möbel, welche zur Teilmöblierung dazugehören und aus denen sich der Möblierungszuschlag ergibt:
- Maß-Einbauküche mit Einbaugeräten
  - Badezimmermöbel
  - Sitzgarnitur: Sofa und Sessel
  - King Size Bett und Einbauschränk/Kleiderschränk im Schlafzimmer
  - Kleiderschränk im Arbeits-/Kinderzimmer (optional auch das Kinderbett)
  - Einbauschränk im Hauswirtschaftsraum sowie Waschmaschine und Trockner
  - Kellerregale
  - Sitzgarnitur in der Galerie
  - Sitzmöbel auf der Dachterrasse
  - Alle Lampen
  - Gardinen
  - Smart-TV im Schlafzimmer sowie im Wohn-Essbereich

Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im charmanten nördlichen Berliner Bezirk Pankow, genauer gesagt im idyllischen Stadtteil Wilhelmsruh. Diese ruhige Wohngegend bietet eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre, ideal für Familien und Berufstätige, die eine Kombination aus städtischem Komfort und ruhiger Umgebung suchen. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Edeka, der nur drei Gehminuten entfernt ist und den täglichen Bedarf bequem abdeckt. Für kulinarische Genüsse sorgen verschiedene Restaurants in der Umgebung, wie das gemütliche Ristorante Bel Mondo, das deutsche Restaurant Schaukelpferd und das Restaurant Gartenküche, die beide mit ihrem einzigartigen Ambiente begeistern. Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Der S-Bahnhof Wilhelmsruh ist nur fünf Gehminuten entfernt und bietet mit den Linien S25, S1 und S85 eine schnelle Verbindung ins Berliner Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen. Der nächste Busstop (Linie 155, 122) ist lediglich eine Gehminute entfernt und erweitert die ohnehin schon exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls große Vorteile. Die Bundesstraße B96a ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den wichtigen Autobahnen A100 / A111. Diese bieten eine hervorragende Anbindung an das Berliner Umland und darüber hinaus an das deutsche Autobahnnetz, was besonders für Pendler und Vielreisende von Vorteil ist. Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Volkspark Schönholzer Heide, der mit seinem wundervollen Wald zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt. Diese grüne Oase bietet zahlreiche Wege, die sich perfekt zum Joggen, Spaziergehen oder einfach zum Erholen vom Alltagsstress eignen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus, was eine ausgezeichnete Infrastruktur und zahlreiche Dienstleistungsangebote sicherstellt. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und lädt zu entspannenden Freizeitaktivitäten ein. Insgesamt bietet diese Immobilie eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre, mit fantastischer Anbindung und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)