

Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

# Stilvolle 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung auf drei Etagen mit Panorama-Blick

CODICE OGGETTO: 24071051A



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

**CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24071051A
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.04.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

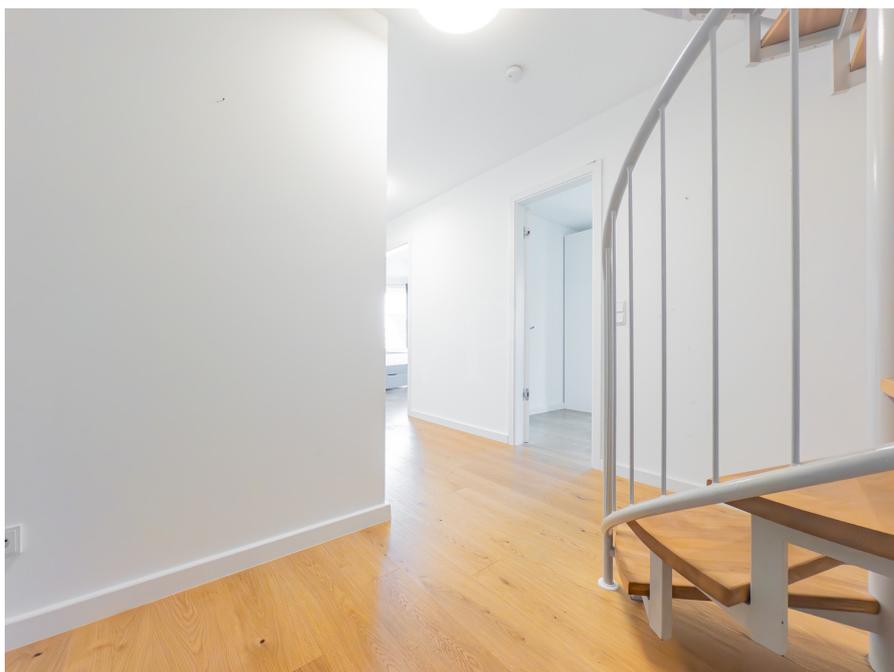
CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## La proprietà



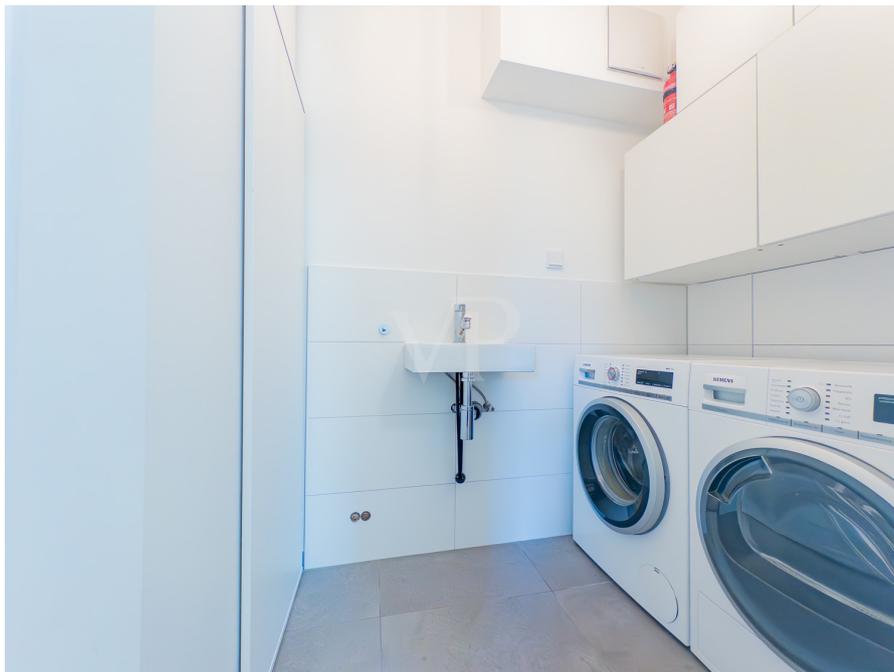
CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh**

## Una prima impressione

This elegant 3.5-room maisonette apartment spans three floors and offers a generous living space of approximately 120 square meters. The apartment, located on the third and fourth floors as well as the attic of a building constructed in 1998, was extensively modernized in 2021 and now presents itself in contemporary splendor. High-quality real wood parquet flooring and modern insulated glass windows create a cozy living environment, while the air conditioning ensures comfortable temperatures even on hot days. On the first level, located on the third floor, there is a practical utility room with built-in cupboards, a dryer, and a washing machine, a comfortable bedroom with a large wardrobe that gives the impression of a built-in closet, a quiet study, and a light-filled bathroom with a shower and bathtub. Spacious hallways offer additional storage space and contribute to the homely atmosphere. The second level, located on the fourth floor, features an inviting guest WC, an exclusive custom-fitted kitchen equipped with high-quality appliances from Bora and Siemens, and a generous living and dining area perfect for relaxation. Additional hallways complete the space on this level, ensuring optimal use of the area. The highlight of the apartment is the gallery in the attic. This spacious area provides access to an impressive approximately 16 square meter roof terrace, offering a breathtaking view over Berlin, including sights of the TV tower and Teufelsberg. The building is equipped with an elevator, enhancing the living comfort. Particularly convenient for families: there is a daycare center on the ground floor of the building. The apartment is situated in a quiet yet well-connected location in Berlin, Wilhelmsruh, combining urban living with a relaxed residential atmosphere. This upscale maisonette apartment combines modern living comfort with stylish design and offers ample space for couples or families seeking something special and who value a high-quality living environment. We warmly invite you to get to know this unique apartment during a viewing. Please feel free to contact us for an appointment!

**CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh**

## Dettagli dei servizi

- 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:
  - Bett
  - Einbauschränk, ähnlicher Kleiderschränk
- Dachterrasse:
  - Übereffragender Ausblick über Berlin (Fernsehturm und Teufelsberg sichtbar)
- Fahrstuhl im Haus
- Kita im Erdgeschoss des Hauses

**CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im charmanten nördlichen Berliner Bezirk Pankow, genauer gesagt im idyllischen Stadtteil Wilhelmsruh. Diese ruhige Wohngegend bietet eine angenehme Nachbarschafts Atmosphäre, ideal für Familien und Berufstätige, die eine Kombination aus städtischem Komfort und ruhiger Umgebung suchen. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Norma, der nur fünf Gehminuten entfernt ist und den täglichen Bedarf bequem abdeckt. Für kulinarische Genüsse sorgen verschiedene Restaurants in der Umgebung, wie das gemütliche Ristorante Bel Mondo und die stilvolle Fabbrica, die beide mit ihrem italienischen Flair 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 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. 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 hervorragender Anbindung und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

**CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlino - 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)