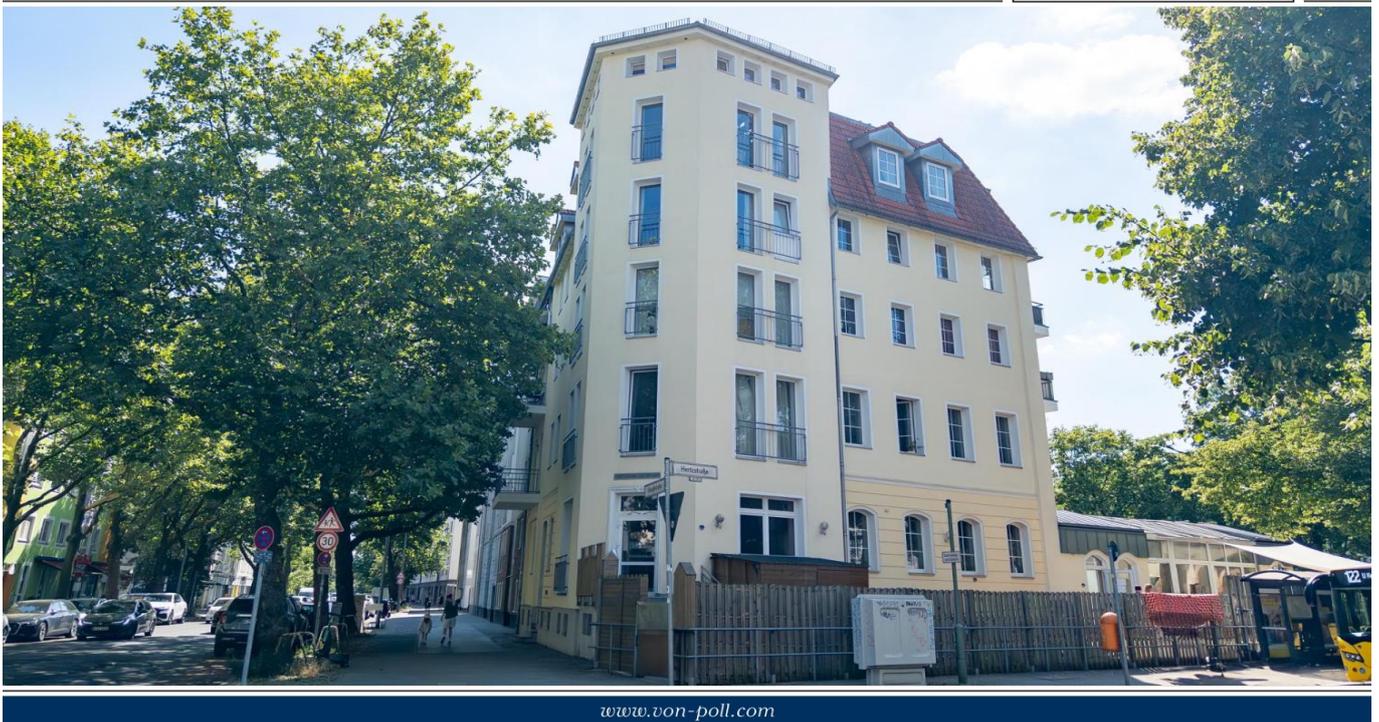


Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

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		

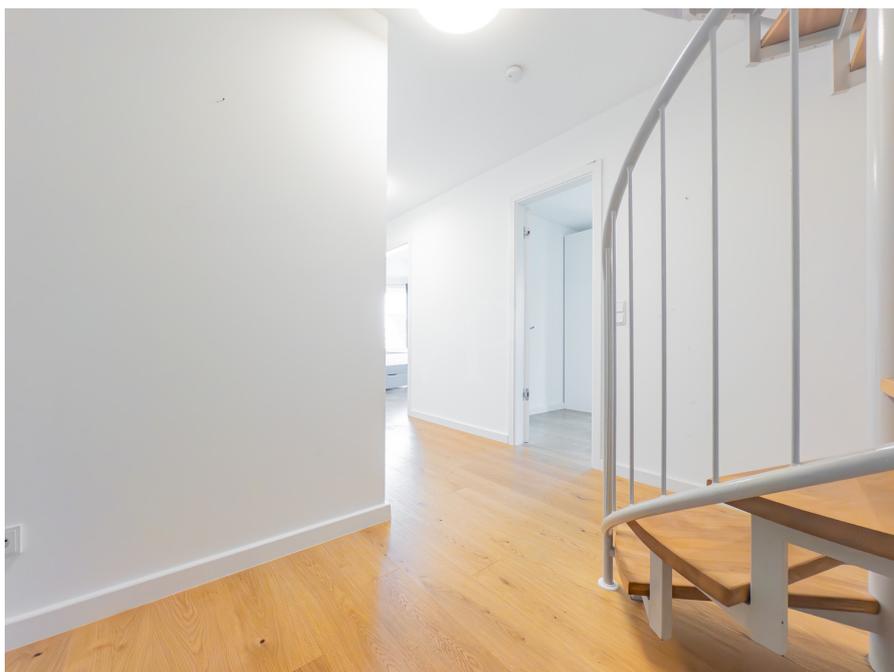
CODICE OGGETTO: 24071051A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## 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

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.

**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:
  - 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

**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 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.

**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)