

Berlin - Pankow – Weißensee

Ville - Vivre au bord du lac : Retraite d'architecte avec vue imprenable sur le lac

CODE DU BIEN: 25071056



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071056
Surface habitable	ca. 112 m²
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2020
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 50000 EUR (Vente)

Prix d'achat	995.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération fossile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2030	Consommation d'énergie	72.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2018

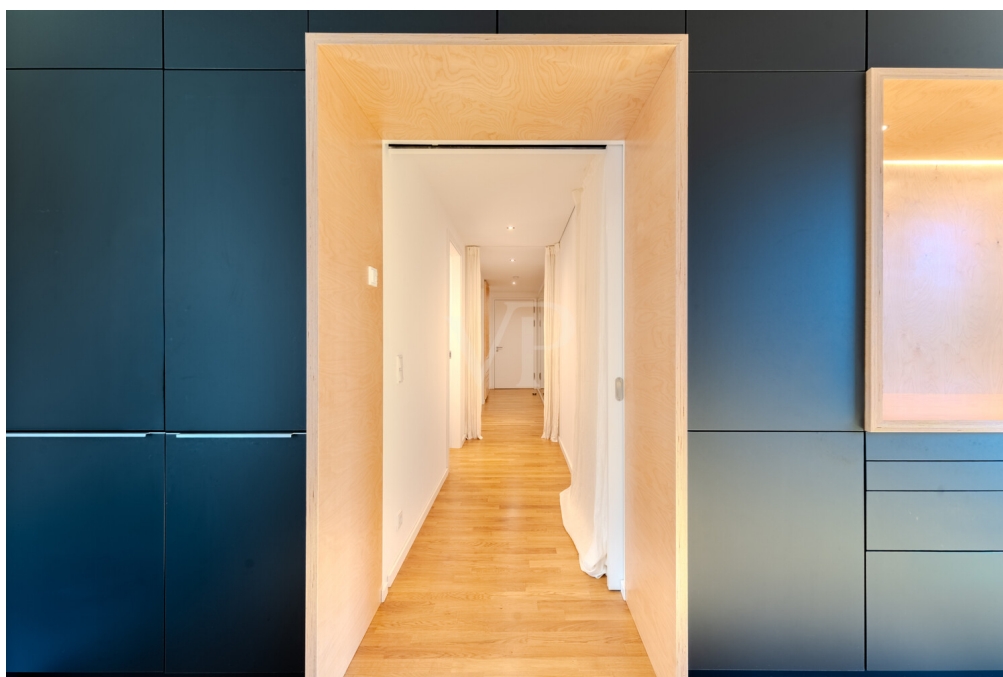
CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

La propriété

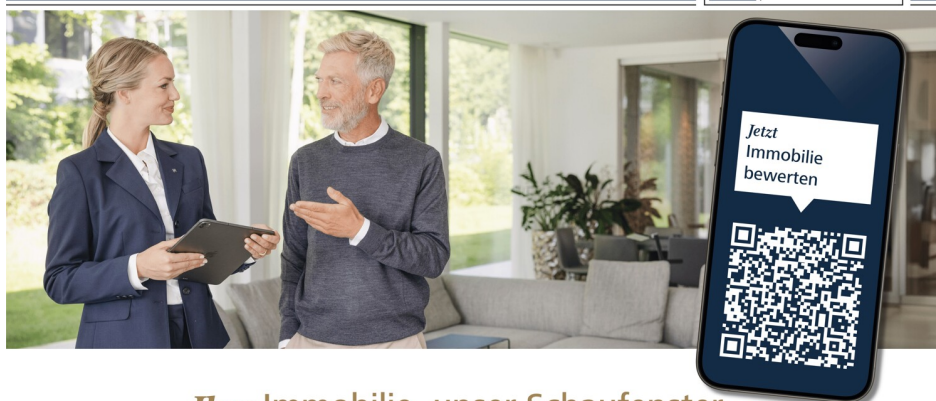


CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung

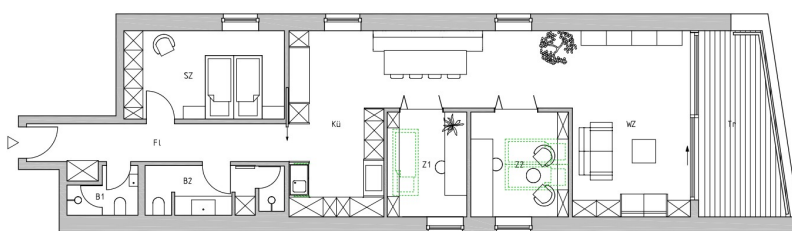


4,9

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

Une première impression

Bienvenue dans un appartement citadin d'exception, niché dans un écrin de verdure à seulement 5 km d'Alexanderplatz, où le confort moderne se conjugue à la finesse architecturale. Situé dans l'aile calme et intime face au lac, au troisième étage d'un immeuble d'architecte achevé en 2020, cet appartement offre une vue imprenable sur le Weißer See (Lac Blanc). La qualité de la construction, l'agencement bien pensé et le mobilier soigneusement sélectionné créent un cadre de vie élégant, parfaitement adapté aux exigences de la vie contemporaine. L'appartement propose quatre pièces baignées de lumière sur une généreuse superficie de 112 m². Trois chambres offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis. De nombreuses baies vitrées dans toutes les pièces garantissent une luminosité naturelle abondante et une atmosphère agréable. Des stores extérieurs électriques permettent de moduler la lumière et la température selon les besoins. L'agencement ouvert fluidifie la circulation entre les différents espaces et accentue la sensation d'espace. La cuisine ouverte sur la salle à manger, équipée d'une cuisine aménagée moderne sur mesure, constitue le cœur de l'appartement. Des appareils électroménagers haut de gamme, de nombreux rangements et un coin repas attenant avec une grande table et une carte lumineuse de Berlin vous invitent à cuisiner et à partager des moments conviviaux. La banquette sur mesure s'intègre harmonieusement au design et offre un espace généreux pour la famille et les invités. Le séjour est sublimé par une baie vitrée panoramique offrant une vue imprenable sur le lac, agrandissant et magnifiant l'espace. Admirez de magnifiques couchers de soleil et les paysages changeants des saisons, loin du tumulte du quotidien. La salle de bains principale est équipée d'une douche à l'italienne, d'un élégant meuble vasque et d'accessoires de qualité. Une salle de bains séparée, également dotée d'une douche à l'italienne, est à disposition des invités. Les deux salles de bains sont revêtues de grands carreaux d'ardoise naturelle. Toutes les autres pièces sont dotées d'un parquet huilé qui confère chaleur et confort. Le chauffage au sol assure une température intérieure agréable, complétée par un système de ventilation moderne et des fenêtres à triple vitrage – pour une maison écoénergétique et confortable en toute saison. Les solutions d'aménagement individuelles sont particulièrement remarquables : des placards intégrés modulables avec banquettes intégrées, un lit escamotable haut de gamme et une banquette-lit dans l'entrée optimisent l'espace et apportent une touche esthétique. Le design moderne et sobre crée une harmonie d'ensemble qui respire la sérénité et la structure. Un accès direct depuis la rue et le parc, avec un interphone vidéo moderne, garantit un accueil confortable. Une place de parking avec possibilité de recharge pour véhicule électrique et une cave complètent ce bien. L'agencement architectural sophistiqué et les finitions de haute qualité font de cet appartement un lieu

de vie exceptionnel pour ceux qui apprécient un style de vie raffiné et intemporel. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de ce bien.

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

Détails des commodités

- Traumwohnung im Architektenhaus mit unverbaubarem Seeblick
- direkte Zugänge von der Straßen- und Seeseite mit Videosprechanlage
- moderner Eingangsbereich inkl. Fahrstuhl bis in die Tiefgarage
- durchdachte Garderobe mit ausziehbarer Sitzbank
- 4 lichtdurchflutete Zimmer mit bodentiefen Fenstern
- hochwertige Parkettböden
- Gäste-WC inkl. bodengleicher Dusche mit Naturschieferboden
- Bad mit Regendusche und elegantem Waschtisch mit Naturschieferboden
- individuell durchdachte, ästhetische, vielfach veränderbare Einbaumöbel
- angefertigte Küche mit Dampfgarer und Backofen von Bosch, Geschirrspüler und Herd
- Essplatz mit komfortabler Sitzbank und Esstisch mit beleuchtetem Berliner Stadtplan
- Wohnzimmer mit großem Einbauschränk inkl. Sitzkubus
- großflächiges Panoramafenster Richtung Weißer See und Zugang zur Loggia
- Loggia mit Seeblick und transparenter Metalldrahtbespannung
- Strom- und Wasseranschluss auf der Loggia
- energieeffizientes Wohnambiente durch Dreifachverglasung
- extra Lüftungsanlage inkl. Wärmetauscher und Fußbodenheizung
- zahlreiche bodentiefe Fenster mit Sitzgelegenheit
- Deckenhöhe ca. 2,70 m
- elektrische Außenschattierung
- Smart-Steuerung möglich
- Kellerabteil

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Weißensee direkt am Weißen See, einem weitläufigen Park mit Spielplätzen und Kinderplansche, dem berühmten Seecafé Milchhäuschen, einer Freilichtbühne, dem Sommerstrandbad und einem Bootsverleih, der dem Stadtteil seinen Namen gab. Er gilt als beliebtes Idyll im Herzen der Großstadt. Der Stadtteil grenzt an den Szenebezirk Prenzlauer Berg und wird insbesondere bei jungen Familien immer beliebter. Er gehört zum Bezirk Pankow, hervorgegangen aus einem im 13. Jahrhundert gegründeten Straßendorf. Beliebte Orte sind das Komponisten- und Holländerviertel, die Kultureinrichtung Brotfabrik und die Gegend rund um den Antonplatz mit seinem Wochenmarkt und dem bekannten Kino Toni - sowie der Mirbachplatz. Bekannt ist der Ortsteil Weißensee auch durch seine Kunsthochschule, die einen weltweit positiven Ruf genießt. In Weißensee befindet sich auch der größte jüdische Friedhof Europas. Der Bezirk ist von vielen Grünflächen durchzogen. Man wohnt hier stadtnahe und dennoch ruhig mit traumhaftem Seeblick. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig optimal zu erreichen, zahlreiche Cafés, Super- und Biomärkte sowie ein original Berliner Bäcker, Spielplätze, Kindergärten und Schulen, wie das Primo Levi Gymnasium oder die katholische Theresienschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. An der gegenüberliegenden Seite des Parks liegt die moderne "Park-Klinik". Apotheken und Arztpraxen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung ist exzellent, sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des ÖPNV: In 10 bis 15 Minuten ist man mit dem Auto in der City?Ost, mit der ca. 100 Meter entfernten Tram M4, M12, M13 sowie dem Bus 255 ebenso. Bis zum S-Bahnhof Greifswalder Straße (Ringbahn) sind es nur fünf Haltestellen.

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 72.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

CODE DU BIEN: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com