

Berlin - Pankow – Weißensee

## Città - Vivere sul lago: rifugio per architetti con vista libera sul lago

Codice oggetto: 25071056



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

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

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

Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## A colpo d'occhio

|                     |   |
|---------------------|---|
| Codice oggetto      | 25071056  |
| Superficie netta    | ca. 112 m²  |
| Piano               | 3   |
| Vani                | 4   |
| Camere da letto     | 3   |
| Bagni               | 2   |
| Anno di costruzione | 2020  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato, 50000 EUR<br>(Vendita) |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto         | 995.000 EUR   |
| Appartamento              | Piano   |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Curato  |
| Tipologia costruttiva     | massiccio   |
| Caratteristiche           | Bagni di servizio,<br>Cucina componibile,<br>Balcone                                  |

Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Dati energetici

|   |                          |  |                                     |
|---|--------------------------|--|-------------------------------------|
| Riscaldamento                                 | Cogenerazione<br>fossile | Certificazione<br>energetica                                   | Attestato Prestazione<br>Energetica |
| Certificazione<br>energetica valido<br>fino a | 04.10.2030               | Consumo<br>energetico  | 72.00 kWh/m²a                       |
|   |                          | Classe di efficienza<br>energetica                             | B                                   |
|   |                          | Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2018                                |

Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

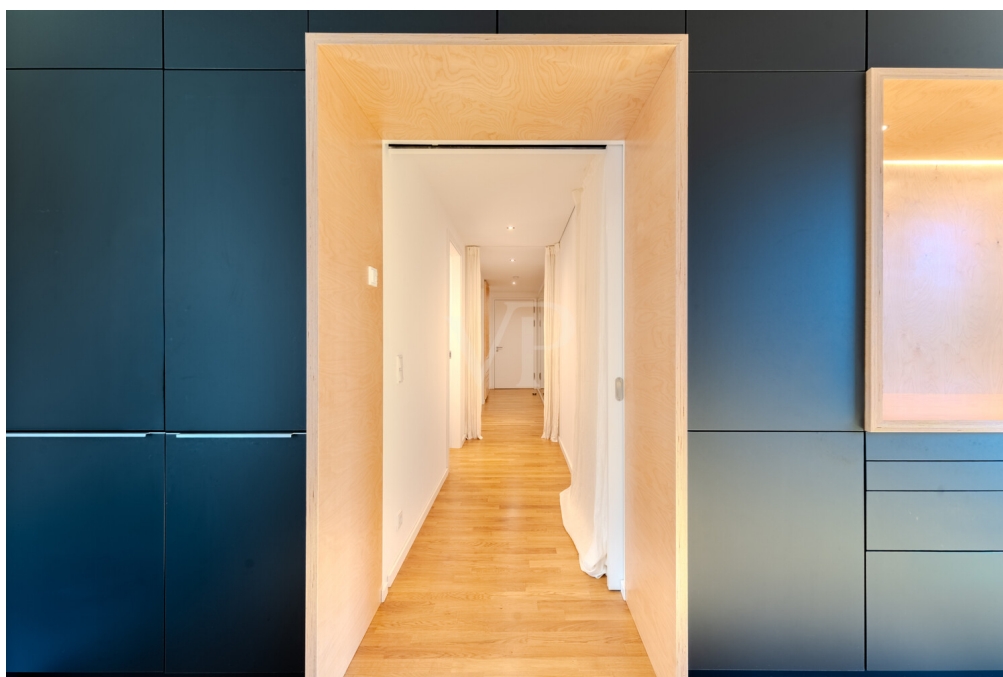
## La proprietà





Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## La proprietà





Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## La proprietà



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](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)



Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## La proprietà



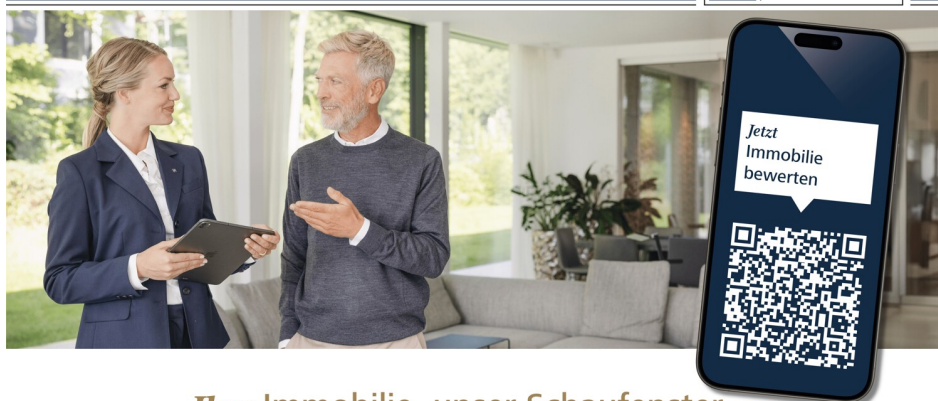


Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## La proprietà

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](mailto: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](http://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

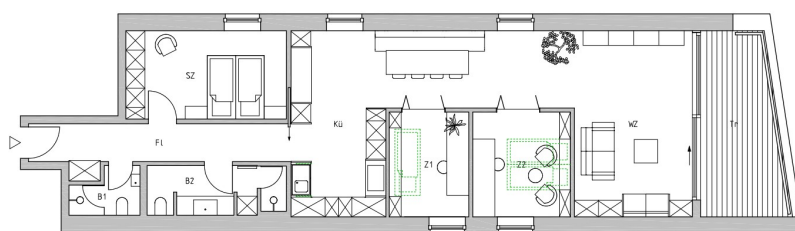


4,9

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

Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee**

## Una prima impressione

Benvenuti in uno straordinario appartamento in città immerso nel verde, a soli 5 km da Alexanderplatz, dove il comfort abitativo moderno incontra la raffinatezza architettonica. Situato nell'ala tranquilla e appartata con vista sul lago, al terzo piano di un edificio progettato da un architetto e completato nel 2020, questo appartamento vanta una vista ininterrotta sul Weißer See (Lago Bianco). La combinazione di una costruzione di alta qualità, una planimetria ben studiata e arredi accuratamente selezionati crea un ambiente abitativo elegante che soddisfa le esigenze della vita contemporanea. L'appartamento offre quattro stanze luminose su una superficie di 112 m². Tre camere da letto consentono un utilizzo flessibile, che può essere utilizzato come cameretta per i bambini, studio o camera per gli ospiti. Numerose finestre a tutta altezza in tutte le stanze garantiscono un'ampia luce naturale e un'atmosfera piacevole. Le tapparelle elettriche esterne regolano la luce solare e il calore a seconda delle esigenze. Il design open space crea transizioni fluide tra le diverse aree e favorisce un senso di spaziosità. Una caratteristica centrale dell'appartamento è la cucina e la zona pranzo a pianta aperta, dotate di una moderna cucina componibile su misura. Elettrodomestici di alta qualità, ampi spazi di stoccaggio e una zona pranzo adiacente con un grande tavolo e una mappa illuminata di Berlino invitano a cucinare e a rilassarsi insieme. La panca realizzata su misura si integra armoniosamente nel design generale e offre ampio spazio per la famiglia e gli ospiti. La zona giorno è impreziosita da una finestra panoramica che offre una vista mozzafiato sul lago, valorizzando e ampliando ulteriormente lo spazio. Godetevi magnifici tramonti e panorami naturali in continua evoluzione, lontani dal trambusto della vita quotidiana. Il bagno è dotato di una cabina doccia con getto a pioggia, un elegante lavabo e sanitari di alta qualità. È disponibile un bagno per gli ospiti separato, anch'esso con cabina doccia. Entrambi i bagni sono rifiniti con piastrelle in ardesia naturale di grande formato. Tutte le altre stanze sono dotate di pavimenti in parquet oliato che emanano calore e comfort. Il riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno piacevole, supportato da un moderno sistema di ventilazione e finestre con tripli vetri, per una casa efficiente dal punto di vista energetico e confortevole tutto l'anno. Le soluzioni progettuali individuali sono particolarmente degne di nota: armadi a muro configurabili in modo flessibile con sedute integrate, un letto a scomparsa di alta qualità e una panca estraibile nell'ingresso garantiscono un utilizzo ottimale dello spazio e aggiungono tocchi estetici. Il design moderno e sobrio crea un effetto complessivo armonioso che emana tranquillità e struttura. L'accesso diretto sia dalla strada che dal lato parco, con un moderno sistema di videocitofono, garantisce un arrivo confortevole. Un posto auto con possibilità di ricarica per veicoli elettrici e una cantina completano l'offerta. La disposizione architettonicamente sofisticata e le finiture di alta qualità rendono questo



appartamento una casa eccezionale per chi ama uno stile di vita sofisticato e senza tempo. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Codice oggetto: 25071056 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Partner di contatto

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

Ulf Sobeck

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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