Berlin / Pankow – Pankow

Luxuriöses Penthouse über den Dächern von Berlin - mit Dachgarten und Tiefgarage

CODE DU BIEN: 25071027I

PRIX D'ACHAT: 1.310.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 131,5 m² • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

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

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071027I
Surface habitable	ca. 131,5 m²
Etage	5
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 45000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.310.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.01.2035
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	57.70 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

Une première impression

Diese hochwertige Penthouse-Maisonette befindet sich in einem 2016 fertiggestellten Gebäude und überzeugt durch hochwertige Ausstattung und durchdachtes Raumkonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 131 m² bietet sie einen idealen Rückzugsort im urbanen Umfeld. Das Penthouse liegt im 5. Obergeschoss und ist bequem per Aufzug erreichbar. Der Grundriss ist optimal angelegt und verteilt sich über zwei Etagen. In der unteren Ebene befinden sich der Eingangsbereich und drei Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Eines der (Schlaf-)zimmer verfügt über einen eigenen, großen Balkon, während die beiden weiteren Räume als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer konzipiert werden können. Der Flur verfügt über eine große Garderobe, Gäste- und Schlafzimmer warten ebenfalls mit großen Einbauschränken auf. Noch weiteren Stauraum bietet eine praktische Abstellkammer. Das Gästebad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet, während das großzügige Masterbad mit einer Doppel-Badewanne und einer weiteren Dusche zum Entspannen einlädt. Beide Bäder sind mit hochwertigen Armaturen und Sanitärobjekten ausgestattet (u.a. von Villeroy & Boch). Über eine massive, repräsentative Innentreppe - mit einer Galerie von bis circa 5 Meter Höhe - gelangt man in die obere Ebene der Wohnung. Hier erstaunen Helligkeit und Weite des großzügigen Wohn- und Essbereichs. Sie und Ihre Gäste erwartet eine offene, hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten, die sowohl ästhetisch als auch funktional höchsten Ansprüchen genügt. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die herrliche, weiträumige Dachterrasse - das Highlight der Immobilie. Die als moderner Dachgarten konzipierte, von außen uneinsehbare Terrasse bietet einen einzigartigen Raum für Entspannung und gesellige Treffen. Hier können Sie Ihre Freizeit, je nach Vorliebe, mit Gärtnern, Grillen oder Sonnenbaden genießen - oder einfach im Jacuzzi entspannen. Dank Wasser- und Stromanschluss lässt sich hier problemlos ein Whirlpool stellen und selbst für eine Outdoor-Sauna ist Platz. Eine breite, ferngesteuerte Markise sorgt für Sonnenschutz, während Pflanzen und Sonnenliegen Urlaubs-Atmosphäre schaffen. Von der Terrasse aus haben Sie einen spektakulären Ausblick über die Dächer von Berlin bis zum Fernsehturm und genießen unvergessliche Sonnenuntergänge in exklusiver Privatsphäre. Auch in puncto Ausstattung und Wohnqualität bleiben keine Wünsche offen. Als Security fungieren eine massiv gearbeitete Eingangstür mit Dreifach-Verriegelung, ein zusätzliches Sicherheitsschloss sowie eine Video-Gegensprechanlage. Großflächige Fenster lassen viel Licht in die hellen Räume und schaffen, unterstützt von Dreifachverglasung, Oberlichtern und elektrischem Sonnenschutz, ein vortreffliches Wohnambiente. Die exzellente Isolierung der Wohnung sorgt für einen effektiven Schutz vor Lärm und ein behagliches Wohnklima. Die hohe Wohnqualität zeigt sich nicht zuletzt auch am Boden: der gesamte Wohn- und Schlafbereich ist mit edlem Echtholzparkett

sowie moderner Fußbodenheizung ausgestattet, die Bäder mit Feinsteinzeug von Marazzi. Die Wohnung verfügt über einen bequem zugänglichen, eigenen Tiefgaragenplatz, der selbstverständlich mit Fernbedienung und Elektro-Ladestation ausgestattet ist. Ebenso zukunftsweisend verfügen sämtliche Wohnräume über LAN-Anschlüsse und ein Glasfaserkabel am Haus liegt bereits an. Ein zusätzlicher Kellerraum mit eigenem Stromanschluss bietet weitere Lagermöglichkeiten. Für Fahrräder stehen in der Tiefgarage und im geschützten Innenhof überdachte Stellplätze zur Verfügung. Diese klug durchdachte, sehr gepflegte Immobilie steht für höchste Lebensqualität und ist optimal geeignet für urbane Individualisten, die zentral und dennoch entspannt wohnen möchten. Interessenten haben die Möglichkeit, sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie bei einer unverbindlichen Besichtigung persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

Détails des commodités

- Aufzug
- Sicherheitstür und -Schloss
- Video-Gegensprechanlage
- hochwertiges Echtholzparkett
- Fliesen
- dreifachverglaste Fenster
- elektrisch gesteuerter Sonnenschutz
- Sonnenschutzmarkise
- Dachterrasse
- Balkon
- Einbauküche mit Spitzengeräten von Miele in der oberen Ebene
- sehr gute, individuell angepasste Isolierung
- Tiefgaragenstellplatz mit Elektro-Ladestation
- überdachte Fahrradstellplätze im Innenhof

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

Tout sur l'emplacement

Die angebotene Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße im Kissingenviertel - einem Ur-Berliner Kiez im Ortsteil Pankow, unmittelbar angrenzend an den quirligen Prenzlauer Berg. Das Stadtbild prägen hier zwischen 1925 und 1931 erbaute Wohnanlagen im Stile des Neuen Bauens. Breite, von Bäumen gesäumte Straßen bestimmen das Ambiente des Viertels zwischen Granitz- und Kissingenstraße. Dazwischen finden sich klassische Bauten aus dem 19. Jahrhundert. So blicken Sie von der Wohnung aus direkt auf das altehrwürdige Amtsgericht mit seinem markanten Türmchen und den Altbau des renommierten Rosa-Luxemburg-Gymnasiums. Das Viertel wird in der Ost-West-Achse von der Kissingenstraße durchkreuzt, von Norden nach Süden von der Neumannstraße, an welcher sich diverse Supermärkte und eine weitere Berliner Erfolgsschule, die Kurt-Tucholsky-Oberschule befinden. Mit dem Auto gelangt man von hier ohne Umwege in die Innenstadt oder über die A1114 auf den Berliner Ring. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Von der Wohnung aus sind alle öffentlichen Verkehrsmittel fußläufig erreichbar. Schnell gelangt man mit der S-Bahn zur Friedrichstraße (S2), mit der U-Bahn zum Alexander-Platz bis zur Deutschen Oper (U2) oder mit dem Bus in die östlichen Stadtbezirke sowie nach Wedding (X54 und 255). Die Straßenbahnlinie (M1) führt zusätzlich über die Schönhauser Allee und die berühmte Kastanienallee in die Berliner City. Auch für Fernreisende ist die Lage ideal. In nur zwei Stationen ist man am Bahnhof Gesundbrunnen. Von dort fahren mehrmals täglich ICE-Züge nach Frankfurt am Main, Stuttgart oder München sowie der FEX direkt zum Hauptstadtflughafen BER. Das Viertel weist eine sehr gute soziale Infrastruktur auf und besitzt ausgezeichnete, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Menschen hier schätzen die gewachsene urbane Lebensqualität, ganz in der Nähe des Berliner Zentrums. Zugleich ist es nur ein kurzer Spaziergang zu grünen Naherholungs-Oasen, wie Bürgerpark und Schlosspark.

CODE DU BIEN: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 57.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25071027I - 13189 Berlin / Pankow – Pankow

Contact

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

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

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

www.von-poll.com