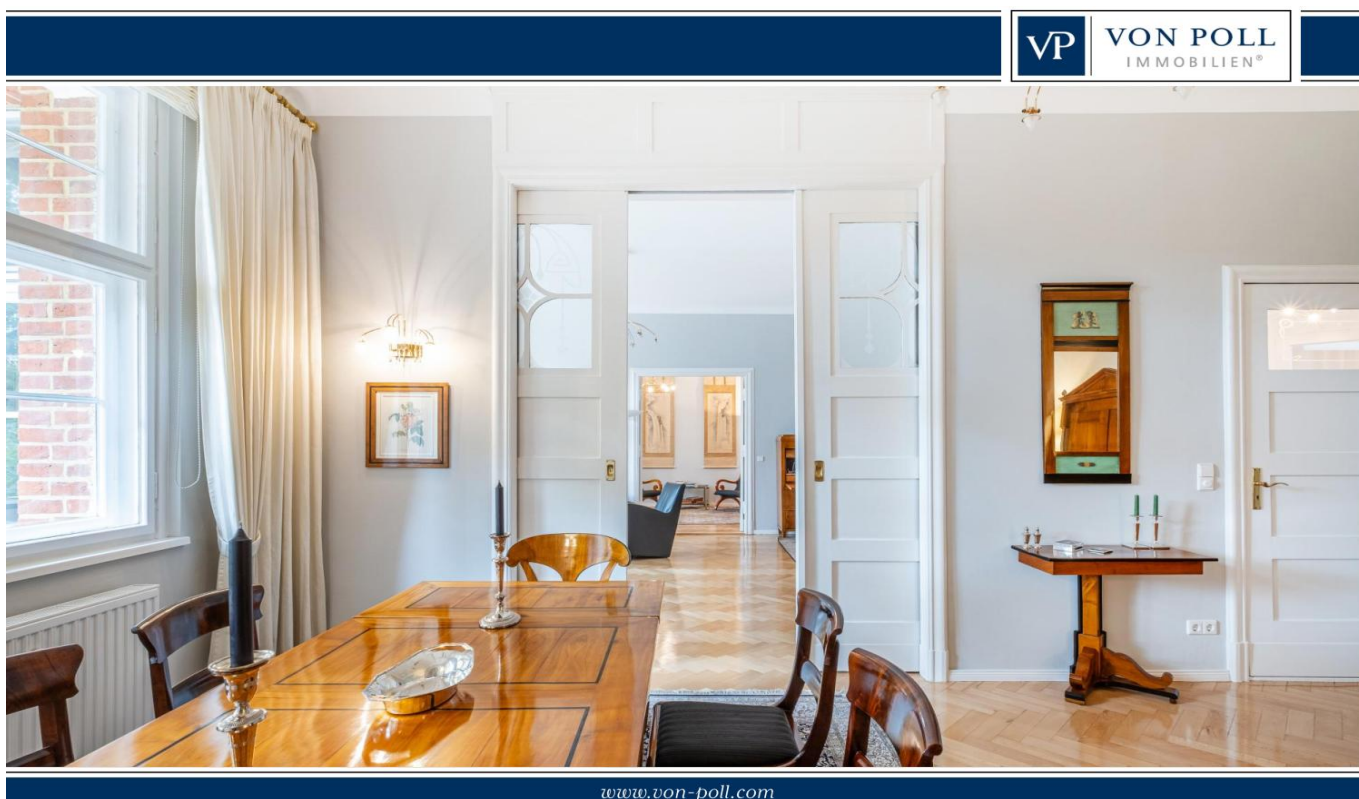


Berlin – Weißensee

# Rarität in denkmalgeschütztem Ensemble - hochwertige 6-Zimmer-Wohnung im Herzen von Weißensee!

Objektnummer: 24071074



KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071074
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1912
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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

Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Ein erster Eindruck

Das denkmalgeschützte Haus, in dem sich die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet, stammt aus der Feder des berühmten englischen Architekten Carl James Bühring und ist Bestandteil eines charaktervollen städtebaulichen Ensembles von ungewöhnlich hoher Bauqualität. Die sieben nahezu baugleichen Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1908-1912 definieren gleichzeitig die Blick- und Bezugsachse für den "Kreuzpfuhl", einen kleinen See unmittelbar gegenüber dem Ensemble. Die Wasseroberfläche bildet dabei ein harmonisches Gegenstück zur Körperlichkeit der Häuserzeile, die - gerahmt durch den Park mit seinen alten Weiden - für eine Metropole beispiellos sein dürfte. Das Haus wurde 1996 grundsaniert und in den folgenden Jahren nach und nach sorgfältig modernisiert. Die Modernisierungsmaßnahmen reichten vom Anlegen des Innenhofs nach dem Design der renommierten Landschaftsbauer Widenhorn Gärten am See über die Abdichtung der Kelleraußenseite, die Erneuerung von Fassade und Loggien, die umfassende Restaurierung der Eingangstür (u.a. Einbau von Sicherheitsglas), die Aufarbeitung der Fenster nebst Einbau gravierter Fensterscheiben im Jugendstil, bis hin zur energetischen Modernisierung vermittels einer neuen Gasheizung mit Luftwärmepumpe im Jahre 2023, die mit Solarstrom vom Dach betrieben wird. Über die Treppe gelangen Sie in die erste Etage direkt vor Ihre Eingangstür. Von hier eröffnet sich der geräumige Flurbereich, von dem aus alle Räume einzeln zugänglich sind. Die Garderobe am Eingang rechts bietet reichlich Platz für Ihre Kleidung und die Ihrer Gäste. Linkerhand betreten Sie das große Wohnzimmer mit Zugang zur größten von drei Loggien. Zusammen mit dem Esszimmer mit seiner fachgerecht restaurierten Jugendstil-Decke und dem Arbeitszimmer bildet es eine durch die großen Doppelschiebetüren verbundene, lichtdurchflutete Enfilade. Alle Räume auf dieser Seite der Belle Etage bestechen durch einen wohlthuenden Blick direkt auf den grünen Park und den Kreuzpfuhlsee. Hohe Decken und große Kastenfenster sorgen für viel Licht. Weiter dem Flur folgend befinden sich auf der linken Seite der Wohnung das kleinere von zwei Schlafzimmern sowie am Ende des Flurs ein Gäste-WC mit Dusche. Zur anderen Seite, gen Osten gerichtet, liegt ein weiteres großes Schlafzimmer mit einem französischen Balkon, das eventuell in zwei kleinere Räume geteilt werden könnte. Angepasst an den historisch modernen Stil der Wohnung verfügt das rechter Hand befindliche Badezimmer über Badewanne, Dampfdusche sowie Waschbecken und individuell angefertigte hochwertige Möbel. Durch das große Fenster ist auch hier der Gesamteindruck sehr hell und freundlich. Es folgen eine praktische Abstellkammer zur Unterbringung von Haushaltsgeräten sowie die große Wohnküche, die insgesamt von der renommierten Firma BAX eingerichtet wurde. Die Räume sind von außen nicht einsehbar. Von der Küche führt Sie eine Wendeltreppe in den im Erdgeschoss gelegenen

Teil der Wohnung. Hier befindet sich eine kleine Wellnessoase, die aus einer stufenlosen, großzügigen Schwalldusche und einer modernen Sauna besteht. Durch eine Tür betritt man ein weiteres großes Zimmer mit Loggia, kleiner Küchenzeile und Duschbad - dieser Teil der Wohnung verfügt über einen separaten Eingang vom Treppenhaus her und kann als Gästezimmer, als weiteres Kinderzimmer oder sogar als separate Wohnung genutzt werden. Das Zimmer bietet sogar die Möglichkeit einer weiteren Teilung. Zwei renovierte Kellerräume und der für eine E-Ladestation vorgerüstete Tiefgaragenstellplatz (in einer nahegelegenen Immobilie) gehören ebenfalls zum Kaufobjekt und komplettieren das Angebot. Dieses attraktive Domizil in einem großartigen Architektur-Ensemble von Rang bietet erstklassige Möglichkeiten: als Garant für nachhaltiges Wohl- und Wohngefühl, wie auch als ideales Ambiente für kreatives Arbeiten. Wenn das großbürgerliche Raumgefühl und der wunderbare Ausblick auf den Kreuzpfuhl Teil Ihrer Vision sind, so sind wir Ihnen gerne auf dem Weg zur Realisierung behilflich.



Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Ausstattung und Details

- Buchenparkett
- Fliesen in Badezimmern, Küche und Sauna
- Klimaanlage im Flur und drei weiteren Räumen
- restaurierte Jugendstil-Decke im Esszimmer
- Bad mit Badewanne und Dampfdusche
- individuell angefertigte Möbel im Master-Bad
- Gäste-WC mit Dusche im 1. Obergeschoss
- Bad mit Dusche im Erdgeschoss
- moderne Wohnküche der Firma BAX mit Keramik-Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten
- kleine Küchenzeile im Erdgeschoss
- zweifachverglaste Holzfenster
- Jalousien
- sorgfältig restaurierte Türen mit Glasscheiben im Jugendstil
- moderne Sauna mit großzügiger, stufenloser Schwalldusche
- zwei Kellerräume
- Tiefgaragenstellplatz (vorgerüstet für E-Ladestation)

**Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich direkt in zentraler Lage von Weißensee, nur wenige Minuten von Berlins Mitte entfernt. Der Stadtteil gilt als beliebtes Idyll im Herzen der Großstadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig optimal zu erreichen, zahlreiche Kitas und Schulen wie das Primo-Levi-Gymnasium oder die katholische Theresianschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. An der gegenüberliegenden Seite des Parks liegt die moderne "Park-Klinik". In unmittelbarer Nähe sind Apotheken, Arztpraxen und Lebensmittelgeschäfte. Der beliebte Antonplatz mit seinem Wochenmarkt und dem bekannten Kino liegt quasi um die Ecke (ca. 600 m). Von hier aus ist eine optimal Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben, u.A. die Tramlinien M13, M12 und M4 sowie den Bus 255. Bis zum S-Bahnhof Greifswalder Straße (Ringbahn) sind es vier Haltestellen.

Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 24071074 - 13086 Berlin – Weißensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – 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)