



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Ein zeitloses Zuhause - Ihr Rückzugsort für Generationen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_451	<b>Datum:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Ort:</b>	13158 Berlin / Wilhelmsruh	<b>Wohnfläche:</b>	318,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	662,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	10,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	1.673.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. ges. 19 % MwSt.
---------------	----------------	-------------------	------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-07-03
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	C
<b>Befeuernng:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	82.20 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Carlo Vetter	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	Berlin	<b>Telefon:</b>	+4917643836370
<b>E-Mail:</b>	carlo.vetter@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Gemäß der Aussage eines Gutachters sprengt dieses Haus jede Dimension in Sachen Bauqualität. 1930 von einem Bauunternehmer zur Selbstnutzung eigens gebaut und 2014 von einem weiteren Bauunternehmer gekauft, vollständig kernsaniert, gedämmt und erweitert, stellt diese Stadtvilla eine Wertschöpfung für Generationen dar. 2017 erfolgte die vollumfängliche Neugestaltung der Außenanlagen, federführend war die Chefin der Königlichen Gartenakademie persönlich. Eine genaue Auflistung der Gewerke und hochqualitativen Baumaßnahmen finden Sie weiter unten.

Im Innenbereich bietet das Souterrain mehrere HWR und Arbeitszimmer, einen Ankleideraum mit Garderobe sowie eine Sauna mit Dusche. Hier ist noch genug Fläche vorhanden für Hobby - und Sportraum. Im Stockwerk darüber findet das Leben statt: offener Wohn - und Essbereich mit 15kW-Kamin (mit Pufferspeicher für die Gasheizung), hochwertige Einbauküche mit zwei Inseln und einer Panoramafaltwand zur Gartenterrasse. Sämtliche Holzausbauten im ganzen Haus sind aus Eiche von den polnischen Masuren von Hand getischlert.

Im Obergeschoss warten drei geräumige und teilweise klimatisierte Schlafzimmer, gemeinsam mit einem Vollbad und einem Südbalkon. Falls ein Familienmitglied lieber das eigene Reich bevorzugt: Das Dachgeschoss, ebenfalls klimatisiert, beherbergt ein großes Schlafzimmer mit Einbauschränk und Duschbad, zudem eine große Dachterrasse mit Südausrichtung, die auch zu einem Zimmer erweitert werden kann. Insgesamt lässt sich das Familienleben im Haus auf 10.5 Zimmern verteilen. Besser noch: Im Garten, der nicht einsehbar von außen und gut ausgestattet ist mit einem englischen Gewächshaus, kunstvoll angelegten Beeten, automatischer Bewässerung und einer Remise. Selbst Nachts ergötzt man sich am Anblick des Gartens Dank eines individuellen Beleuchtungskonzepts. Dieses Haus ist nicht nur in dieser Gegend weit Abseits vom Standard und bietet ein besonderes Zuhause. Die herausragende Substanzqualität gewährleistet stressfreies Wohnen bis weit über den Lebensabend hinaus.

## Lage:

---

Die Schillerstraße ist mit die schönste Straße der Umgebung, mit einer prachtvollen Kopfsteinpflasterallee und einer pittoresken Allee. Wilhelmsruh, ein Stadtteil im Berliner Bezirk Pankow, erfreut sich großer Beliebtheit, nicht zuletzt aufgrund seiner Nähe zur Stadtgrenze. Mit seinem charmanten Vorstadtflair, reichlich Grün- und Freiflächen sowie eleganten Altbauten verzaubert Wilhelmsruh seine Bewohner. Diese Kombination aus zahlreichen Grünanlagen und gepflegter Bausubstanz macht den Bezirk zu einem der begehrten Wohngebiete in Berlin. Insbesondere junge Familien mit Kindern haben in den letzten Jahren verstärktes Interesse an dieser Gegend gefunden.

In näherer Umgebung liegen der Volkspark Schönholzer Heide und der Bürgerpark, die zum Spazieren und Verweilen einladen. Der Volkspark Schönholzer Heide, der historisch durch das Sowjetische Ehrenkmal bekannt ist, bietet einen ruhigen Waldpark, der nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt ist. Hier findet man nicht nur malerische Spazierwege, sondern auch Picknickplätze und Spielplätze, die insbesondere für Eltern und Kinder eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten bieten. Dieser Park ist die perfekte Abwechslung für einen entspannten Familienausflug nach Feierabend. Die Nähe zu verschiedenen Seen in der umliegenden nördlichen Berliner Umgebung macht diese Lage und den Bezirk Pankow insgesamt zu einem bevorzugten und lebenswerten Wohngebiet. Das Zentrum von Pankow erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 10 Minuten und bietet rund um das Rathaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Egal, ob im großen Rathaus-Center oder in den kleinen Geschäften entlang der Breiten Straße oder Florastraße – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten für Ihren täglichen Bedarf. Eine solide Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten und Krankenhäusern trägt zur Attraktivität und Familienfreundlichkeit von Pankow bei. In

der unmittelbaren Umgebung befinden sich zwei Grundschulen sowie sechs Kitas.

Der S-Bahnhof Wilhelmsruh liegt nur etwa 1,2 km entfernt und ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Er bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Linien S1, S25 oder S26, die Sie schnell in die Innenstadt bringen. Eine Bushaltestelle, nur ca. 50 Meter von der Haustür entfernt, gewährleistet mit den Linien 125 und 155 eine reibungslose Anbindung nach Pankow und von dort in den Rest der Stadt. Mit dem Auto erreichen Sie die City Ost und die City West in 15 bis 30 Minuten, und nach kurzer Fahrt gelangen Sie auf den Berliner Ring.

#### Verkehrsanbindung

Bushaltestelle Fontanestr./Schillerstr. 50 m  
S-Bahnhof Wilhelmsruh 1,2 km  
Hauptbahnhof Europaplatz 8,5 km  
Flughafen BER 40 km  
Autobahnzufahrt A10 Dreieck Pankow 10 km

#### Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele

Volkspark Schönholzer Heide 1,2 km  
Friedrichstraße, Shopping Meile mit Revuetheater 10 km  
Brandenburger Tor, Symbol der Hauptstadt 11 km  
East Side Gallery und Mercedes-Benz-Platz 13 km  
Alexanderplatz und Fernsehturm 10 km

## Ausstattung:

---

#### ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

- 1930 von einem Bauunternehmer für den Eigenbedarf gebaut
- 2014 von einem weiteren Bauunternehmer für seine Familie komplett entkernt, modernisiert und aufgestockt
- Massiv gemauert, Stein auf Stein (YTONG Thermoblock)
- Erweiterung und Wiederherstellung der ursprünglichen Verklinkerung
- Wärmedämmverbundsystem



- Geschossdeckendämmung
- Werkstatt
- Brunnenanlage
- Englisches Gewächshaus

#### ERDGESCHOSS

- Kleine Garderobe für schnelle Ablage
- Stilvolles Badezimmer in Naturstein,
- Wohnbereich mit Kamin, bidirektional
- Einbauküchenwand mit Kaffeeautomat und Geräten von SIEMENS
- Zwei Kücheninsel mit elektr. Schubladen, Eigenanfertigungen vom Tischler
- Panoramawand aus Glas, vollkommen auffaltbar zur Gartenterrasse
- Pergola auf der gemauerten Gartenterrasse

#### OBERGESCHOSS

- 3 große Schlafzimmer
- Vollbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Gemauerter Balkon
- Klimaanlage

#### DACHGESCHOSS

- Großes Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Duschbad
- Großer Dachterrasse mit Südausrichtung

#### KELLERGESCHOSS

- 5 Zimmer
- Vollständig modernisiert und neu gedämmt
- Schuhgarderobe
- Großer HWR, zweiter HWR auch möglich
- Begehbare Ankleidezimmer
- Büro
- Sauna mit Duschbad

#### GARTEN

- 2017 Gartengestaltung der Königlichen Gartenakademie, von der Inhaberin persönlich
- Durchdachtes Beleuchtungskonzept
- Bewässerungsanlage von Rainbird mit digitaler Wetterstation
- Hochwertiges Gewächshaus aus England
- Brunnenanlage
- Werkstatt

- Pflanzenbeete

#### TECHNISCHE AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

- Gesamtnutzfläche: 317,612 (davon 229,71qm Wohnfläche nach WoFIV)
- Niedrigtemperatur - Gasheizungsanlage + Pufferspeicherheizung über 15 KW Kamin
- Alle Dachklempnereiarbeiten aus 100 % Massivkupfer
- Dachabdichtung: BAUDER - System
- Alle Innenausbauten aus Eiche von den polnischen Masuren
- Intelligente Heizkörper der Marke Purmo, verbrauchsoptimiert
- Videosprechanlage im gesamten Haus
- Lautsprecherverkabelung in Sockelleisten integriert
- Sämtliche Einbauten und Möbel nach Maß angefertigt
- Elektr. Außenrolläden
- Rückstoßanlage
- 6x netatmo KI-Außenkamera
- Heizung und Rolläden digital steuerbar

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Garten von der Königlichen Gartenakademie



2017 kompletter Gartenumbau



Poolbau möglich



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Wohnzimmer mit Kamin und Erker



Kamin mit Pufferspeicher für die Gasheizung



Getischlerte Küchenmöbel



Einbauküche mit Kaffeeautomat





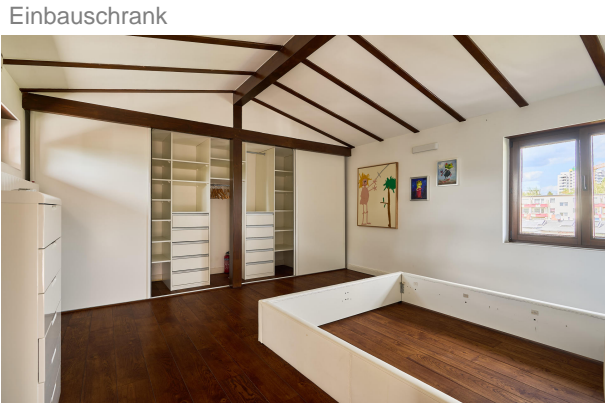
Bad im Wohnbereich mit Pissoir



Einrichtungsbeispiel Schlafzimmer



Schlafzimmer im Dach mit Klimaanlage und Einbauschränken



Hochwertige Handarbeit, nicht nur im Badausbau



Schlaf oder Kinderzimmer



Weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss



Mehrere Wannen - und Duschbäder



Untergeschoss vollkommen gedämmt und ausgebaut



Großzügige Dachterrasse mit Südausrichtung



Moderne Sauna mit Dusche im Keller



Begehbarer Kleiderschrank vor dem Büro



Englisches Gewächshaus





Beete mit intelligentem Bewässerungssystem



Genug Holz für den 15kW-Kamin



Schwere Plastiken im Garten



Von Bauunternehmer für Bauunternehmer gebaut



Ausgeklügelte Gartenbeleuchtung...



...sorgt auch für angenehme Abendstunden



Auch bei Nacht repräsentatives Erscheinungsbild



Souterrain



Erdgeschoss



Obergeschoss



Staffelgeschoss



Exklusives Marketing



**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL