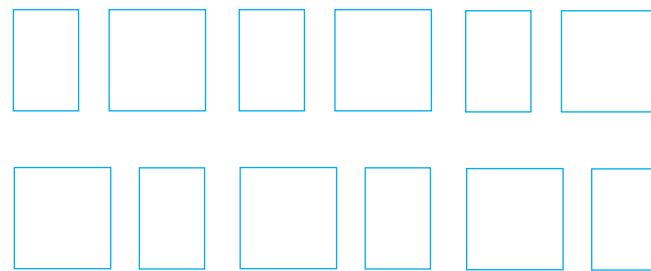
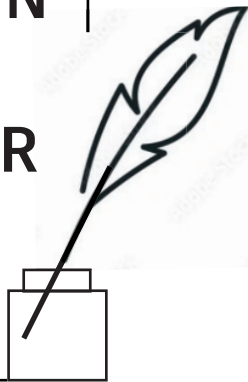


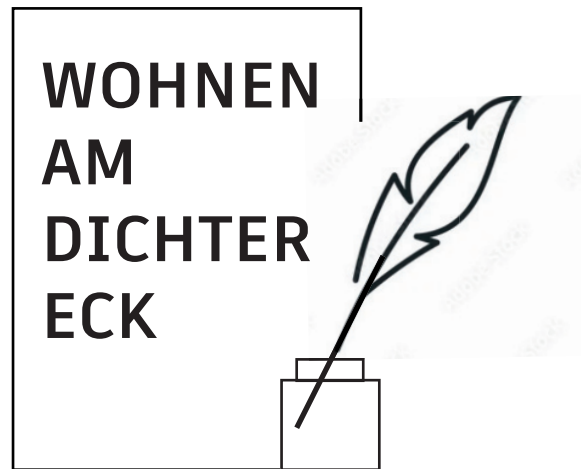
**WOHNEN
AM
DICHTER
ECK**



Wohnen zwischen Goethe und Fontane
Neubau von einem Einfamilien- und einem Doppelhaus in Berlin Wilhelmsruh

HOLTZ
IMMOBILIEN





In Berlin-Wilhelmsruh entsteht ein stilvolles Wohnensemble:

Ein Einfamilien- und ein Doppelhaus, harmonisch eingebettet in eine ruhige Nachbarschaft.

An der Straßenecke Goethestraße und Fontanestraße erwarten Sie drei anspruchsvolle Neubauten mit durchdachten Grundrissen, privaten Gärten, PKW-Stellplätzen und einem multifunktional nutzbaren Souterrain.

Architektur im **Bauhaus-Stil**:
Schlicht, zeitlos und modern.

Die Lage

Das Projekt

Das Design

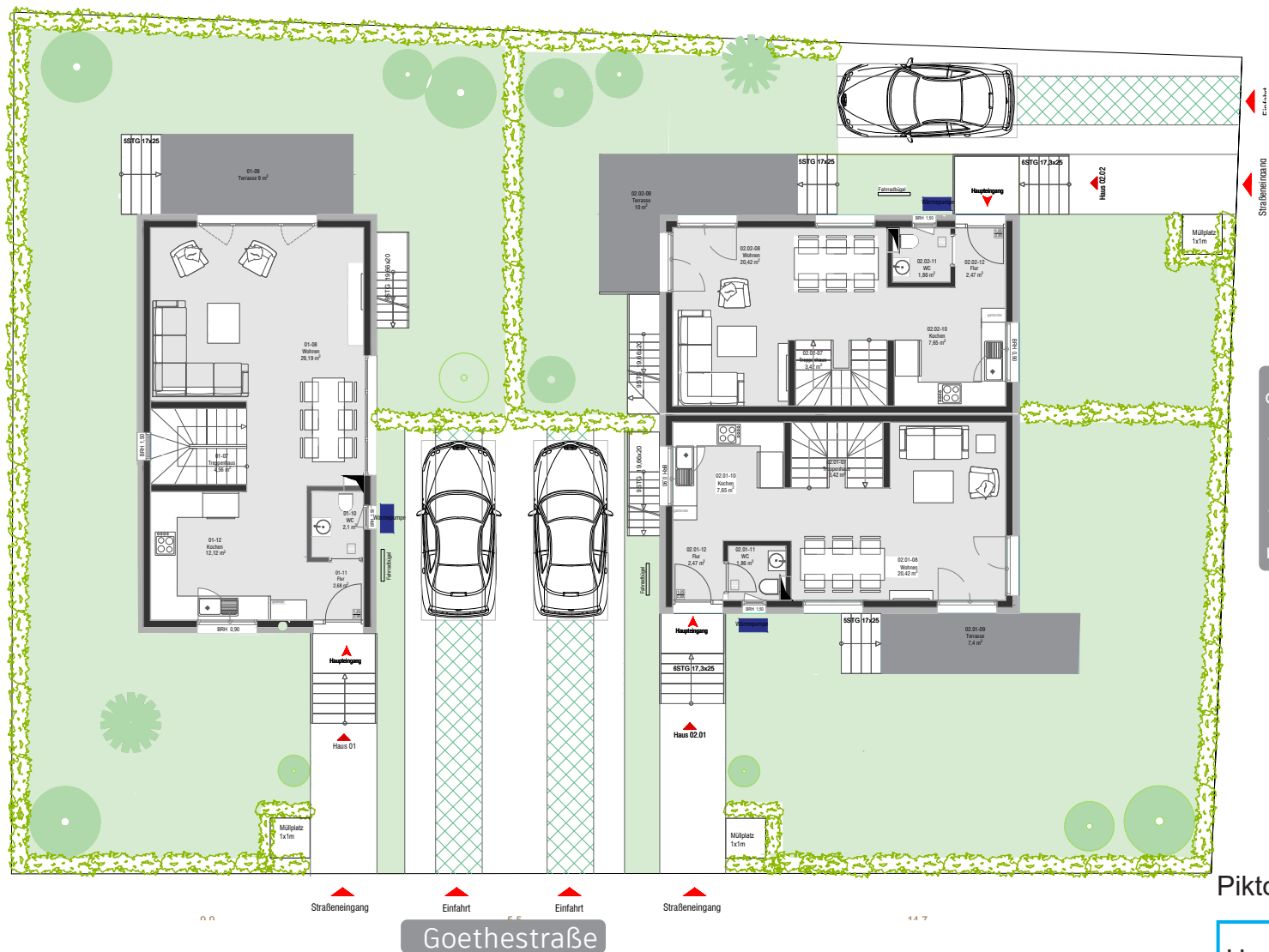
Architektur

Haustypen / Grundrisse

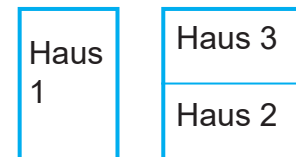
Innenräume

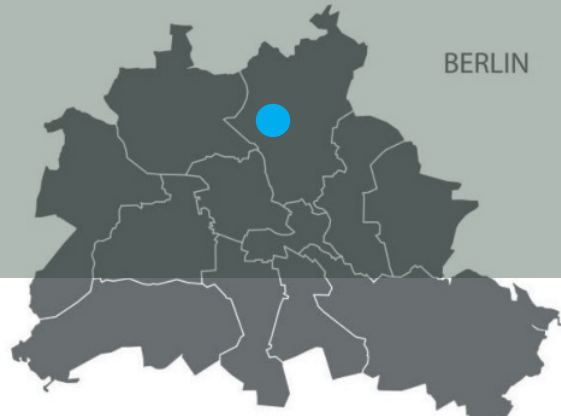
STADT
ART
HEIM

Berlin, mal ganz anders! Eine Ruhe-Oase in der Hauptstadt-Metropole.



Piktogramm:





BERLIN

MAKRO-LAGE

In Pankow fühlt sich Leben in der Metropol-Stadt richtig gut an. Der perfekte Ort für die Familie.

Durch die Nähe zur Stadtmitte und gleichermaßen zur Natur mit wunderschönen Seen und Wäldern bietet dieser Berliner Bezirk alles, was das Großstadtherz einer jungen Familie wünscht.

Der Alexanderplatz ist mit dem ÖPNV oder dem PKW in etwa 30 Minuten erreichbar.

Wilhelmsruh vereint ruhiges Wohnen mit guter Verkehrsanbindung, exzellenter Nahversorgung und einer gesunden Umgebung für Kinder.

MIKRO-LAGE

Im beliebten Pankower Stadtteil Wilhelmsruh fühlt man sich sofort pudelwohl. Als Villenvorort hat sich dieser Stadtteil prächtig entwickelt. Alte Gebäude wurden liebevoll saniert und Neubauten wurden behutsam integriert.

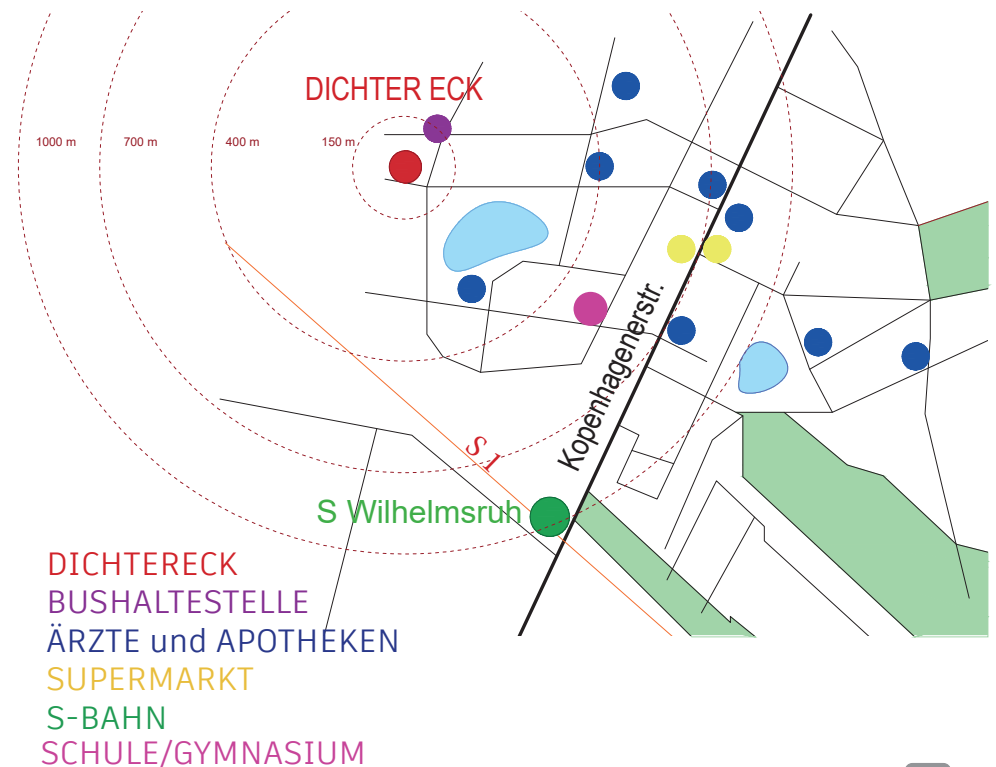
Hier lässt es sich gut leben.

Die ruhige Lage an der Sackgasse Goethestraße, kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur an der Fontanestraße, schafft ideale Voraussetzungen für Familien.

In der verkehrsberuhigten Goethestraße befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser, die Sackgasse findet durch eine Kita ihren Abschluss.

Schulen und weitere Kindertagesstätten befinden sich im direkten Umfeld. Läden des täglichen Bedarfs sind reichlich an der Hauptstraße (Kopenhagenerstraße) vorhanden, die ca. 650 m entfernt liegt.

An der 150 m entfernten Bushaltestelle „Fontanestraße/Schillerstraße“ verkehren die Linien 122 und 155. Sie verbinden das Areal u.a. mit den S-Bahnhöfen „Wilhelmsruh“ (S1, S85) und der U-Bahnstation „Residenzstraße“ sowie dem S- und U-Bahnhof „Pankow“.



Nachhaltig Wohnen, und das im klassischen Bauhausstil. In dem Einfamilienhaus „Goethe“ und dem Doppelhaus „Fontane“ entstehen schönste Wohn(t)räume.

Die beiden Häuser, ein Einfamilien- und ein Doppelhaus, überzeugen durch ihre kreativen und durchdachten Grundrisse. Jede Einheit bietet neben dem Wohn- und Essbereich, fünf Zimmer, zwei bzw. drei Bäder und großzügige Terrassen und Balkone.

Im Erdgeschoss fügt sich an den Wohnbereich eine großzügige Terrasse an. Das erste Obergeschoss mit 2 Räumen wurde als "Schlafebene" konzipiert und darüber befindet sich noch ein wunderschöner, lichtdurchfluteter weiterer Raum, der z.B. als Atelier, Musik-, Arbeits- und/oder Gästezimmer geeignet ist und Zugang zur Dachterrasse bietet. Das Souterrain, mit separatem Zugang, kann flexibel genutzt werden.

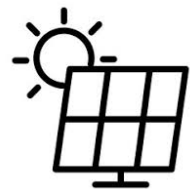
Das Besondere:

Das Souterrain bietet dank großzügiger Raumhöhe und mehreren Fenstern, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; z.B. als Gästezimmer, Homeoffice, Atelier oder Hobbyraum. Dank des separaten Zugangs, kann diese Ebene unabhängig betreten und als Einliegerwohnung genutzt werden.

Die Gebäude erfüllen den KfW-40-Standard und sind mit Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen ausgestattet. Dies gewährleistet eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung. Die Beheizung der drei Einheiten erfolgt über Fußbodenheizungen. Alle Häuser verfügen über PV-Anlagen für den Eigen-Strom-Bedarf.

Das Grundstück wird real geteilt / Die Fertigstellung ist geplant für das 3. Quartal 2026.

*Bei Interesse senden wir Ihnen gern weiterführende Unterlagen zu.
Auch bei Fragen der Finanzierung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.*



Regenerative Energie
PV-Anlage
Wärmepumpen



Nachhaltig
Natürliche Baustoffe
geringer CO₂-Fußabdruck



Wirtschaftlich
Hohe Flächeneffizienz
Stabile Wertsteigerung

WOHNEN
AM
DICHTER
ECK



Unsere Grundrisse sind so flexibel wie das Leben!

Alle Wohneinheiten verfügen über Räume, die in alle vier Himmelsrichtungen ausgerichtet sind. Somit verfügen alle Häuser über gut belichtete Räume.

Durch großformatige Fenster ist eine optimale Belichtung und eine effiziente Belüftung gewährleistet. Die Lebensqualität wird durch Balkone bzw. Terrassen vor jedem Raum nochmals erhöht.

Das Ensemble aus einem Einfamilien- und einem Doppelhaus überzeugt durch eine klare Formsprache. Beide Häuser wurden im Bauhausstil, ganz nach dem Motto „Quadratisch, praktisch, gut“ geplant.

Die hellen Häuser verfügen über klare Linien, ein stimmiges Farbkonzept und gestalterische Klinker-Highlights. Die Balkone der Schlafzimmer beleben darüber hinaus die Fassade. Eine Mischung aus bodentiefen Fenstertüren und Fenstern bieten eine optimale Raum-Nutzung und Belichtung.

Der farblich abgesetzte Sockel, eine Dachterrasse, extensive Dachbegrünung sowie die anthrazit farbigen Fensterrahmen und Geländer-Elemente, setzen spannende Akzente und bilden ein ansprechendes architektonisches Gesamtbild.

Durch die Aufenthaltsräume im Souterrain mit Tageslicht und separatem Zugang, verfügt jedes Haus über die Möglichkeit einer Einliegerwohnung im Untergeschoss. Ob als Gästezimmer, Büro- oder Hobbyraum, Abstellraum oder als separate Wohneinheit, das Untergeschoss bietet viele Möglichkeiten und maximale Flexibilität für alle Lebensphasen.

Das zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss, mit Zugang zur Dachterrasse, bietet darüber hinaus einen weiteren multifunktionalen Raum. Dieser kann z.B. als Büro, Gästezimmer, Schlafzimmer oder Hobbyraum genutzt werden.

Durchdacht bis ins kleinste Detail:

- Zusätzlicher multifunktionaler Raum im Dachgeschoss, mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Souterrain: Gästezimmer, Hobbyräume, Homeoffice oder separate Wohneinheit
- Außenanlagen: großzügige Gärten, PKW-Stellplätze, Fahrradabstell-Möglichkeiten sowie Müllplätze
- Wohnklima: viel Licht und Luft sowie hochwertige Baumaterialien

WOHNEN
AM
DICHTER
ECK



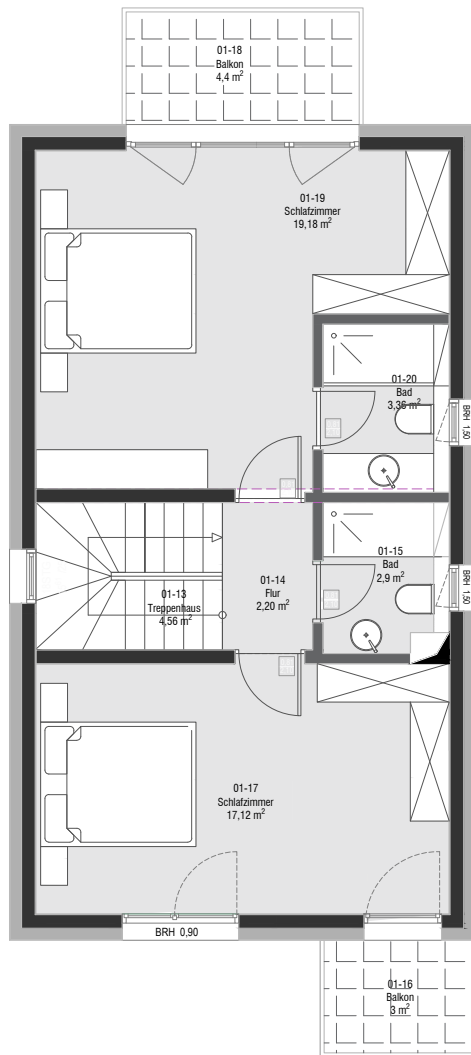
WOHNEN
AM
DICHTER
ECK



Das Einfamilienhaus „Goethe“:

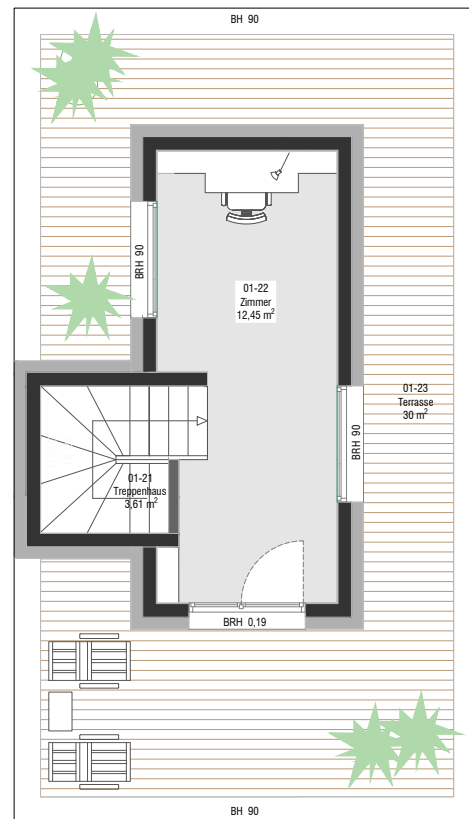
Funktionalität und Komfort auf 170 m² Wohn- und Nutzfläche; wirtschaftlich und praktisch für jede Familie.
Grundstücksgröße 267 m².





Obergeschoss: 48,5 m²

- Zimmer 1: 19,2 m²
- Zimmer 2: 17,1 m²
- Bad 1: 2,9 m²
- Bad 2: 3,4 m²
- Flur: 2,2 m²
- Balkon 1: 2,2 m² (50%)
- Balkon 2: 1,5 m² (50%)



Dachgeschoss: 27,5 m²

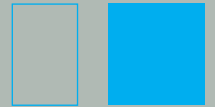
- Zimmer: 12,5 m²
- Terrasse: 15 m² (50%)



WOHNEN
AM
DICHTER
ECK



Das Doppelhaus „Fontane“:



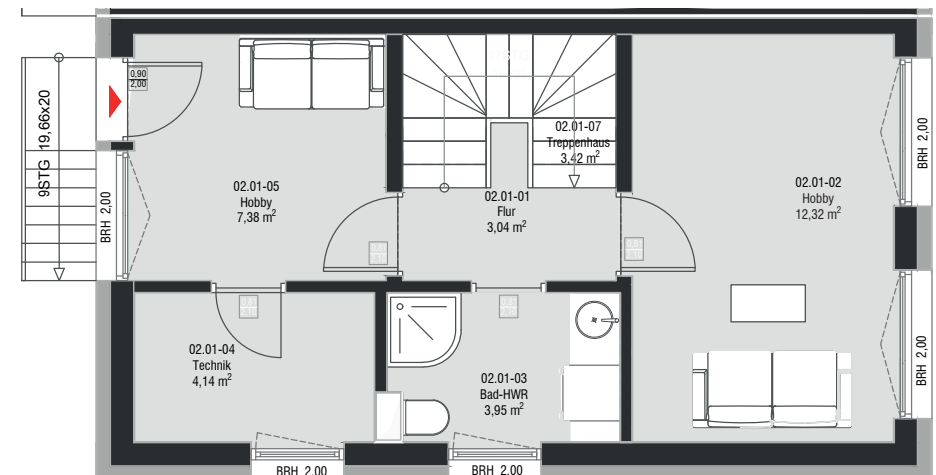
Die Doppelhaushälfte „Fontane 1“ verfügt über 121 m² Wohn- und Nutzfläche bei einem 203 m² großen Grundstück.
Die Einheit „Fontane 2“ bietet 124 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem 167 m² großen Grundstück.





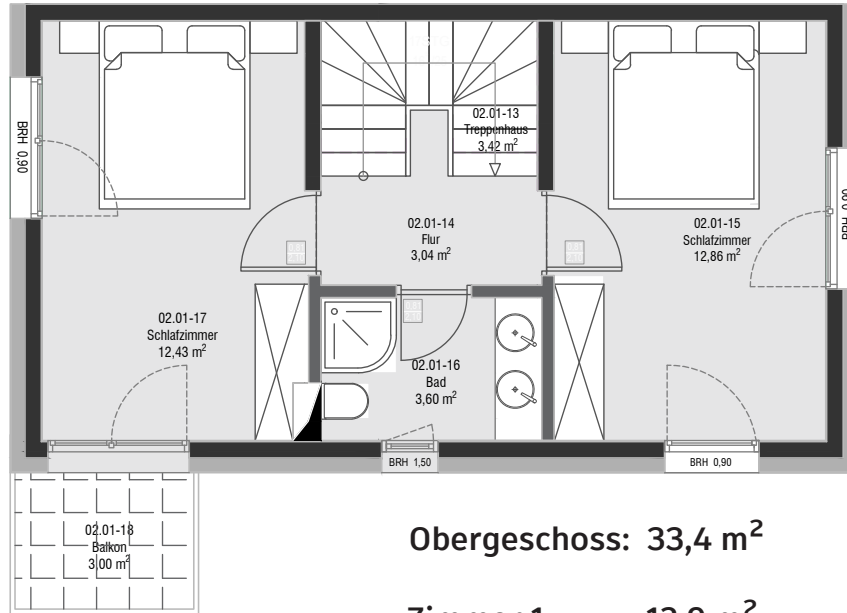
Erdgeschoss: 35,5 m²
 Küche: 7,7 m²
 Wohnen: 20,4 m²
 WC: 1,9 m²
 Flur: 2,5 m²
 Terrasse: 3,7 m² (50%)

Souterrain: 30,7 m²
 Zimmer 1: 7,4 m²
 Zimmer 2: 12,3 m²
 Bad: 3,9 m²
 Technik: 4,1 m²
 Flur: 3 m²



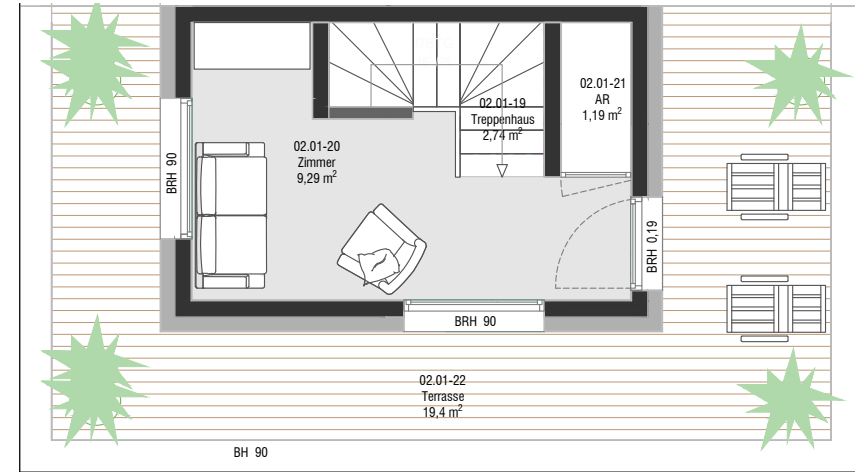
Doppelhaushälfte „Fontane 1“

Grundstücksgröße: 203 m², Wohn- und Nutzfläche 121 m².



Obergeschoss: 33,4 m²

Zimmer 1: 12,9 m²
Zimmer 2: 12,4 m²
Bad: 3,6 m²
Flur: 3 m²
Balkon: 1,5 m² (50%)



Dachgeschoss: 20,2 m²

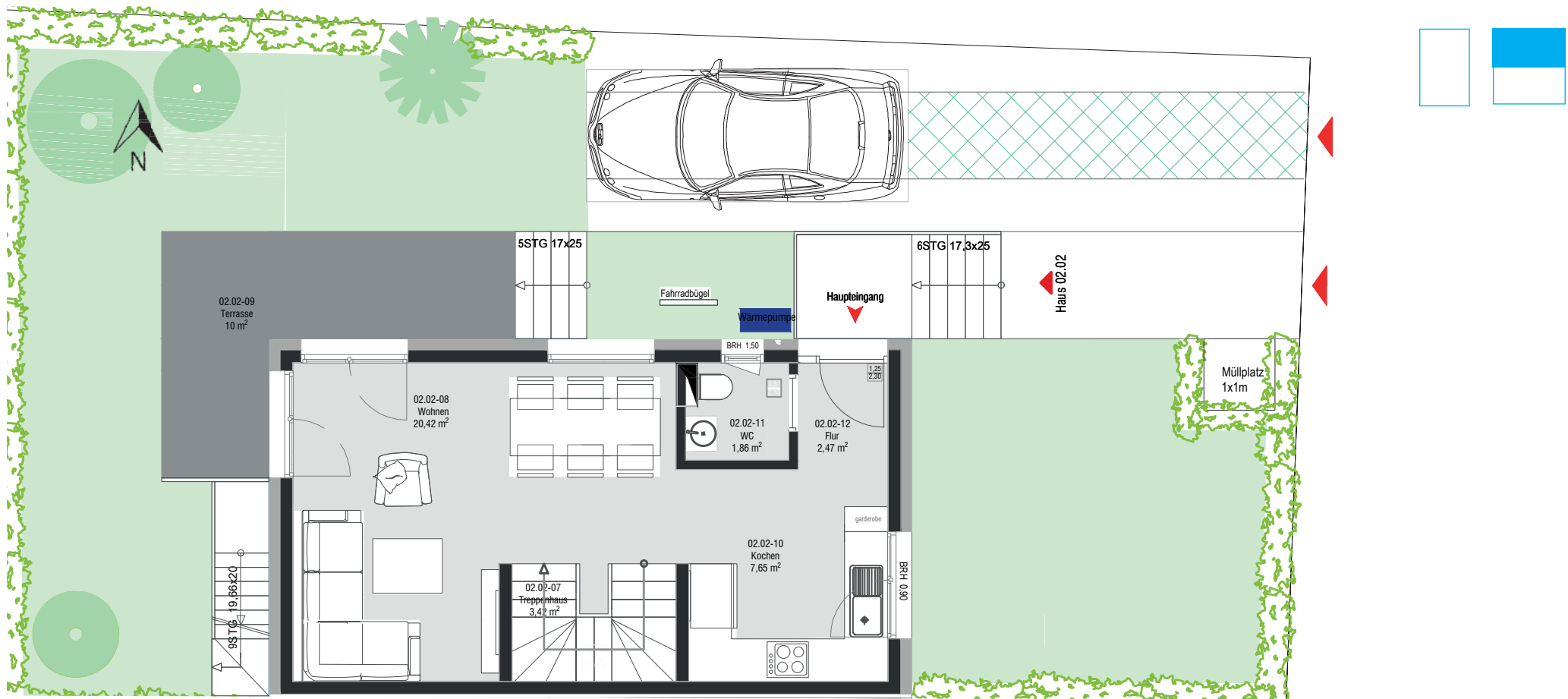
Zimmer: 9,3 m²
Abstellraum: 1,2 m²
Terrasse: 9,7 m² (50%)





WOHNEN
AM
DICHTER
ECK





Erdgeschoss: 37,5 m²

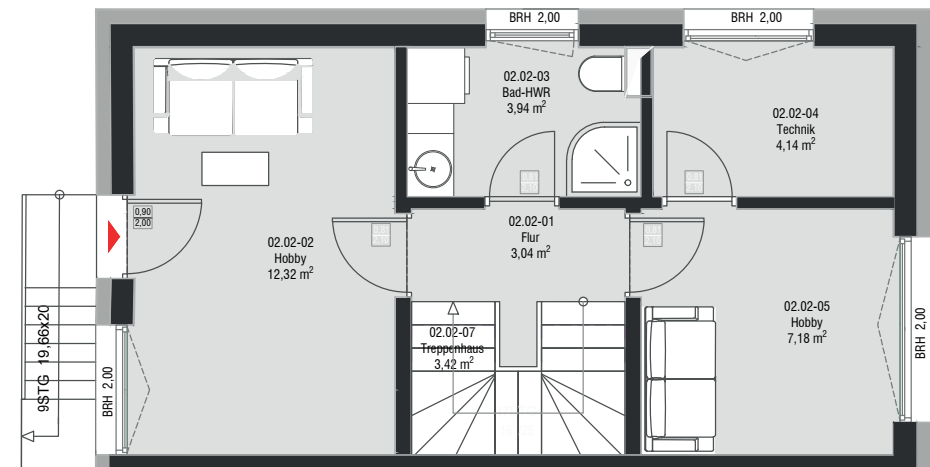
Kochen: 7,7 m²
 Wohnen: 20,4 m²
 WC: 1,9 m²
 Flur: 2,5 m²
 Terrasse: 5 m² (50%)

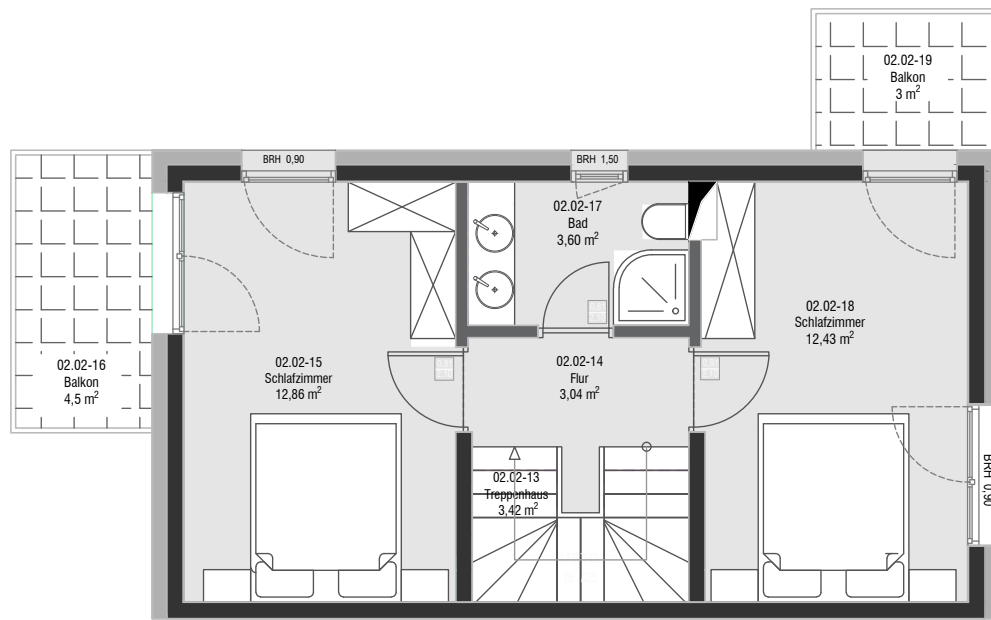
Souterrain: 30,5 m²

Zimmer 1: 7,2 m²
 Zimmer 2: 12,3 m²
 Bad: 3,9 m²
 Haustechnik: 4,1 m²
 Flur: 3 m²

Doppelhaushälfte „Fontane 2“

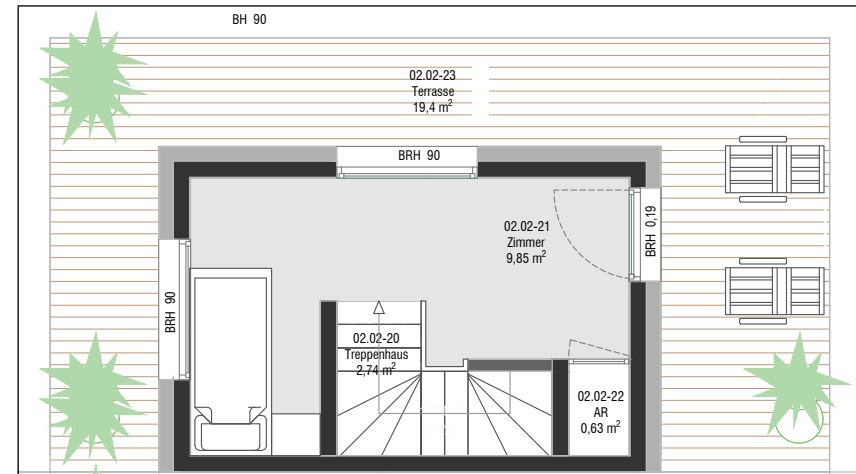
Grundstücksgröße: 167 m², Wohn- und Nutzfläche 124 m².





Obergeschoss: 35,7 m²

Zimmer 1: 12,4 m²
 Zimmer 2: 12,9 m²
 Bad: 3,6 m²
 Flur: 3 m²
 Balkon: 1,5 m² (50%)
 Balkon: 2,3 m² (50%)



Dachgeschoss: 20,2 m²

Zimmer 1: 9,9 m²
 Abstellraum: 0,6 m²
 Terrasse: 9,7 m² (50%)




KONTAKT


22




HOLTZ IMMOBILIEN

Ansprechpartner:
Herr Andreas Scholze

 Hertzstraße 12, 13158 Berlin

 +49 30 39 74 15 0

 +49 30 39 74 15 15

 info@holtzimmo.de
www.holtzimmo.de

Hier ist Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**WOHNEN
AM
DICHTER
ECK**

