AVORA

THE GROUNDS

ASSET MANAGEMENT GMBH

REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN IN BERLIN - PANKOW

GRAVENSTEINSTRASSE I AN DER STREUOBSTWIESE I STRASSE 76

NACHHALTIG. STILVOLL. ZUKUNFTSORIENTIERT.

SUSTAINABLE. STYLISH. FUTURE-ORIENTED.

HERZLICH WILLKOMMEN BEI AVORA

WELCOME TO AVORA

INTRO - *INTRODUCTION* 3

MARKTLAGE - *MARKET SITUATION* 7

MAKROLAGE PANKOW - *MACRO ENVIRONMENT PANKOW* 11

MIKROLAGE - *MICRO ENVIRONMENT* 15

UMGEBUNGSKARTE - *LOCATION MAP* 17

DAS PROJEKT - *THE PROJECT* 19

ARCHITEKTUR - *ARCHITECTURE* 21

ARCHITEKTUR EINBLICK - *ARCHITECTURE AT A GLANCE* 23

INTERIEUR - INTERIOR 25

ENERGIEKONZEPT- *ENERGY CONCEPT* 29

ANLAGE - *SITE PLAN* 31

GRUNDRISSTYPEN - *FLOORPLAN TYPES* 33

AUSSTATTUNGSKATALOG - *FEATURE CATALOG* 35

ALLES AUF EINEN BLICK - *HIGHLIGHTS* 39

IMPRESSUM - *IMPRINT* 41

EIN ZUHAUSE, DAS FÜR MENSCHEN GEMACHT IST

A HOME MADE FOR PEOPLE

Ein Zuhause ist weit mehr als nur vier Wände und ein Dach. Es ist der Ort, an dem das Leben stattfindet. Hier beginnt der Tag, hier kommt man zur Ruhe und hier entstehen Erinnerungen mit den Menschen, die einem wichtig sind. Genau deshalb steht bei AVORA der Mensch im Mittelpunkt. Denn Wohnen bedeutet Lebensqualität und diese entsteht dort, wo Architektur, Umfeld und Nachhaltigkeit mit Wohlfühlen vereint werden.

Deshalb haben wir den Fokus auf die künftigen Bewohner und ihren Alltag gelegt. Das Ziel ist klar: Einen Ort schaffen, an den man gern nach Hause kommt. Einen Ort, der Raum für Rückzug, Entspannung und persönliche Entfaltung bietet. Zeitlos schöne Architektur trifft auf eine warme Wohnatmosphäre und ein Umfeld, das Lebensqualität spürbar macht.

Gleichzeitig spielt auch das Miteinander eine zentrale Rolle. Familie, Freunde, Nachbarschaft und Gemeinschaft prägen unser tägliches Leben. Deshalb sind uns ein familiäres Wohnumfeld mit offen gestalteter Nachbarschaft und Orten der Begegnung wichtig. Hier können Beziehungen wachsen und ein lebendiges Zusammenleben entstehen.

Verantwortung für die Zukunft gehört dabei selbstverständlich dazu. Der Wohnungsbau steht vor der Herausforderung Emissionen zu vermeiden und Ressourcen zu schonen. Aus diesem Grund setzt AVORA konsequent auf nachhaltige Baustoffe, durchdachte Bauverfahren und einen verantwortungsvollen Umgang mit Energie. Die Gebäude werden ressourcenschonend, umweltfreundlich und energieeffizient realisiert und mit zukunftsweisenden Konzepten für eine fossilfreie Wärme- und Stromversorgung geplant.

So entsteht mit jedem Zuhause im Projekt AVORA ein Stück heile Welt, das heute überzeugt und auch morgen noch Bestand hat. Gut für das eigene Wohlbefinden, gut für das Zusammenleben und gut für die Umwelt.

A home is far more than just four walls and a roof. It is the place where life happens. This is where the day begins, where you can unwind, and where memories are made with the people who matter to you. That is precisely why people are at the heart of everything we do at AVORA. Because living means quality of life, and this can only be achieved where architecture, the surrounding environment and sustainability are combined with a sense of well-being.

That is why we have deliberately shifted our perspective and focused on future residents and their everyday lives. The aim is clear: to create a place people love to come home to. A place that offers space for retreat, relaxation and personal fulfilment. Timeless architecture meets a warm and inviting living atmosphere and an environment where quality of life can be truly felt.
At the same time, community plays a central role. Family, friends, neighbours and the wider community shape our daily lives. That is why a family-friendly living environment with an open neighbourhood and spaces for social interaction are important to us. Here, relationships can flourish and a vibrant sense of community life can develop.

Taking responsibility for the future is, of course, an integral part of this. The housing sector faces enormous challenges when it comes to reducing emissions and resource consumption. For this reason, AVORA consistently focuses on sustainable building materials, carefully considered construction methods and the responsible use of energy. The buildings are built using resource-efficient, environmentally friendly and energy-efficient approaches, and are designed with forward-looking concepts for a fossil-free heating and energy supply.

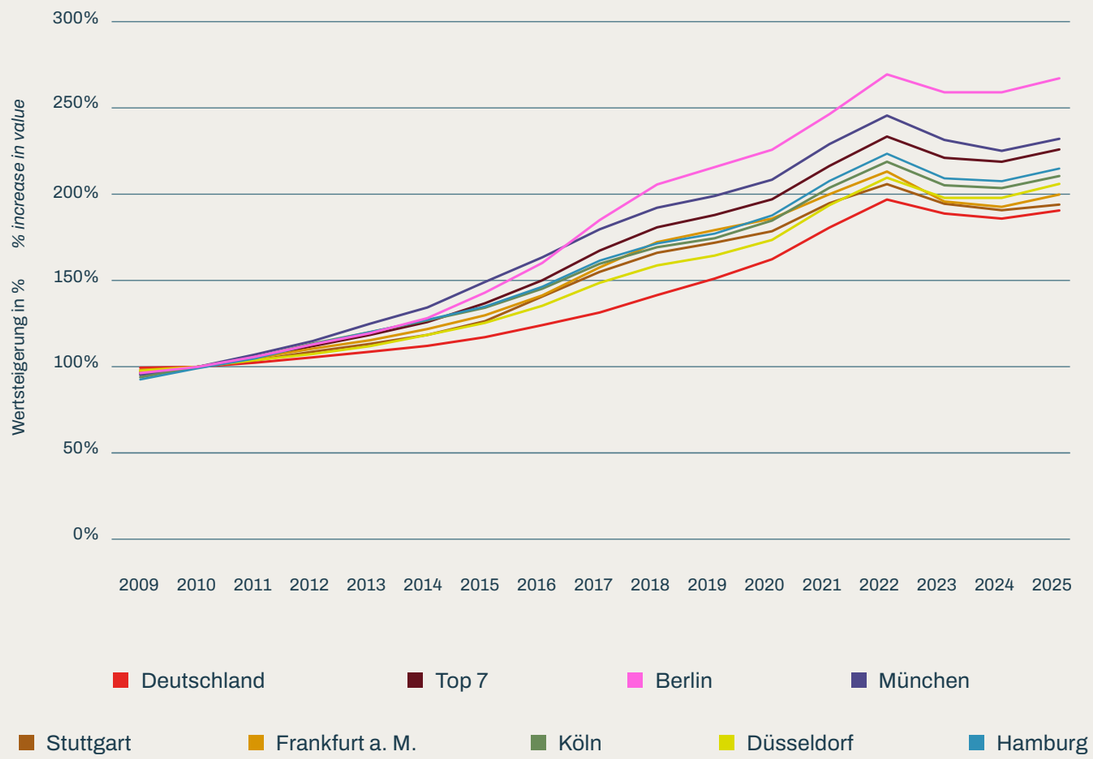
In this way, every home in AVORA creates a little piece of a better world that is compelling today and built to last for the future. Good for your well-being, for community life and for the environment.

INVESTIEREN IN EINEN GEFRAGTEN BERLINER STANDORT

INVESTING IN A HIGH-DEMAND LOCATION IN BERLIN

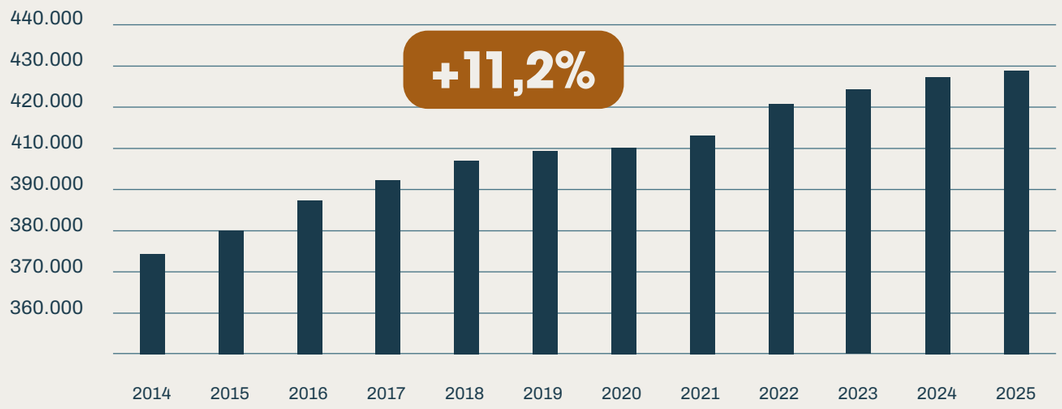
Der Erwerb einer Immobilie ist immer auch eine Entscheidung für langfristige Stabilität. Gerade in einer wachsenden Metropole wie Berlin gilt Wohneigentum seit Jahren als wertbeständige Anlageform. Die Hauptstadt verzeichnet seit mehr als einem Jahrzehnt ein starkes Bevölkerungswachstum und eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig ist das Angebot an neuen Wohnungen begrenzt. Diese strukturelle Unterversorgung hat in der Vergangenheit zu einer deutlichen Wertsteigerung von Wohnimmobilien geführt. Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zeigen, dass sich die Immobilienwerte von Wohneigentum in Berlin seit 2010 um 167 Prozent erhöht haben und damit deutlich dynamischer als in Deutschland (91%) insgesamt oder im Durchschnitt der sieben größten Städte Deutschlands (126%). Angesichts der unzureichenden Baudynamik in Berlin ist auch weiterhin mit stabilen Marktbedingungen zu rechnen.

Buying property is always a decision in favour of long-term stability. Particularly in a growing metropolis like Berlin, home ownership has long been regarded as a stable, value-retaining investment. The capital has seen strong population growth and consistently strong demand for housing for more than a decade. At the same time, the supply of new flats is limited. This structural shortage has led to a significant increase in the value of residential property in the past and continues to support stable market conditions. Figures from the Association of German Pfandbrief Banks (vdp) show that residential property values in Berlin have risen by 167 percent since 2010, a significantly higher increase than in Germany as a whole (91 percent) and the average for Germany's seven largest cities (126 percent). Given the limited pace of new construction in Berlin, stable market conditions are expected to continue.



Quelle: vdp-Research

Bevölkerungsentwicklung Pankow - *Population Development in Pankow*



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (auf Basis der Einwohnerregisterstatistik am 31.12.)

Innerhalb Berlins gehört Pankow zu den beliebtesten und am dynamischsten wachsenden Wohnstandorten. Der Bezirk verbindet die Nähe zum Stadtzentrum mit viel Grün, gewachsenen Wohnstrukturen und einer hohen Lebensqualität. Mit einem Bevölkerungswachstum von 11,2 Prozent zwischen 2014 und 2024 auf rund 428.000 Einwohner [1] ist Pankow nicht nur der am schnellsten wachsende, sondern auch der mit Abstand bevölkerungsreichste Bezirk der Hauptstadt. Besonders bemerkenswert ist zudem die positive Einkommensentwicklung: Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen legte im selben Zeitraum um 56,8 Prozent auf rund 2.900 € zu und übertrifft das Berliner Mittel von 2.675 € [2]. Auch der Arbeitsmarkt zeigt eine nachhaltige Aufwärtsdynamik: die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs bis 2023 um 25,7 Prozent auf etwa 120.500, während sich die Unternehmenslandschaft kontinuierlich weiterentwickelt [3].

Within Berlin, Pankow is one of the most popular and fastest-growing residential districts. The borough combines proximity to the city centre with plenty of green spaces, well-established neighbourhoods and a high quality of life. With a population growth of 11.2 percent between 2014 and 2024 to around 428,000 residents [1], Pankow is the fastest-growing and at the same time, the most populous borough. Income growth has also been remarkable: the average monthly net household income rose by 56.8 percent over the same period to around €2,900, exceeding the Berlin average of €2,675 [2]. The labour market also shows sustained upward momentum: the number of employees subject to social security contributions grew by 25.7 percent to around 120,500 by 2023, whilst the business landscape continues to evolve [3].

2.675€

DURCHSCHN. HAUSHALTS-NETTOEINKOMMEN PRO MONAT

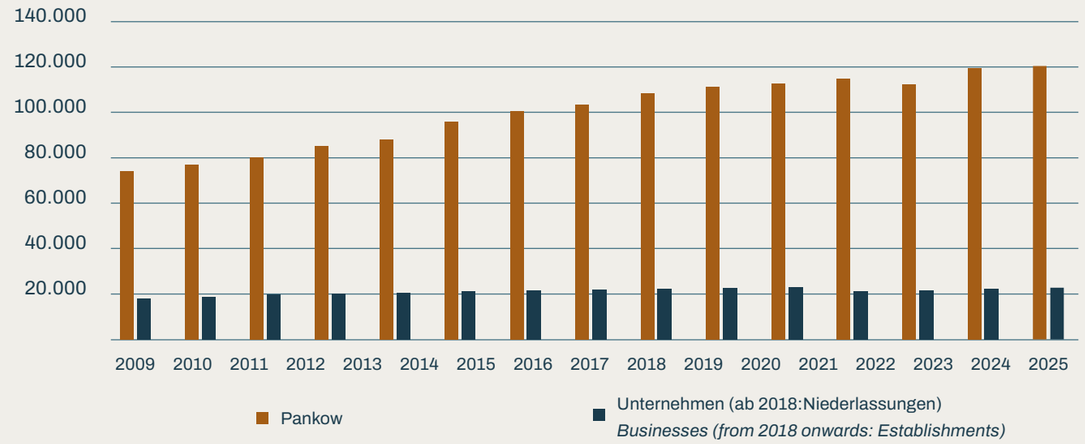
2.900€

AVERAGE MONTHLY HOUSEHOLD NET INCOME

1. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (auf Basis der Einwohnerregisterstatistik am 31.12.)
2. Investitionsbank Berlin (IBB Wohnungsmarktbericht - Tabellenband)

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Unternehmen

Employees Subject to Social Security Contributions and Businesses



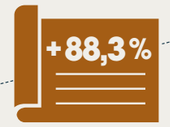
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Statistischer Bericht D II 1)

Die starke wirtschaftliche Basis spiegelt sich im Wohnungsmarkt wider: Laut Wohnmarktreport von CBRE und der Berlin Hyp ist die Median-Angebotsmiete in Pankow zwischen 2014 und 2024 von 9,03 €/m² auf 17,00 €/m² gestiegen – ein Zuwachs von 88,3 %. Im Spitzensegment fiel die Entwicklung mit einem Plus von 94,1 % auf 29,43 €/m² sogar noch dynamischer aus [4].

The strong economic base is reflected in the housing market: according to the housing market report by CBRE and Berlin Hyp, the median asking rent in Pankow increased from €9.03/m² in 2014 to €17.00/m² in 2024 — a rise of 88.3%. In the premium segment, the development was even more dynamic, with an increase of 94.1% to €29.43/m² [4].

MEDIANMIETE IN PANKOW

9,03€
2014



17,00€
2024

MEDIAN RENT IN PANKOW

Ein wesentlicher Faktor für die langfristige Attraktivität eines Wohnprojekts ist die Qualität der Bauweise und des Energiekonzepts. AVORA verbindet Photovoltaik, eine zentrale Stromversorgung innerhalb des Quartiers und eine geothermische Wärmeversorgung über Wärmepumpen. Ein Teil der benötigten Energie wird vor Ort erzeugt, genutzt und somit effizienter eingesetzt.

So verbindet AVORA mehrere entscheidende Faktoren für eine stabile Wertentwicklung. Eine wachsende Metropole, ein gefragter Berliner Bezirk und ein zukunftsorientiertes Energiekonzept schaffen gemeinsam eine solide Grundlage für dauerhaft attraktives Wohnen und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Another key factor in the long-term appeal of a residential development is the quality of its construction and energy concept. Modern energy solutions are becoming increasingly important in the property market, as they are not only environmentally sound but can also reduce costs in the long term. AVORA's energy concept combines photovoltaics, a centralised electricity supply within the neighbourhood and geothermal heating using heat pumps. Part of the energy required is generated and used directly on site.

In this way, AVORA brings together several key factors for stable value growth. A growing metropolis, a sought-after Berlin district and a forward-looking energy concept together create a solid foundation for long-term attractive living and sustainable value stability.

3. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Statistischer Bericht D II 1)
4. CBRE und Berlin Hyp (Wohnmarktreport)

DIE PERFEKTE BALANCE ZWISCHEN STADT UND NATUR

THE PERFECT BALANCE BETWEEN THE CITY AND NATURE

Berlin Pankow gehört zu den Bezirken, in denen sich urbanes Leben und entspannte Wohnqualität auf besonders angenehme Weise verbinden. Wer hier lebt, genießt die Vorteile der Hauptstadt und Nähe zum pulsierenden Leben. Gleichzeitig bietet das Umfeld Raum zum Durchatmen. Genau dieser besondere Charakter macht Pankow zu einem idealen Ort für alle, die in Berlin ein langfristiges Zuhause suchen.

Die Entwicklung des Bezirks zeigt seit Jahren eine klare Dynamik. Bevölkerungszahlen, Wohnungsnachfrage und Einkommensstruktur wachsen überdurchschnittlich und machen Pankow zu einer der spannendsten Wohnlagen im Berliner Norden. Gleichzeitig sorgt der Ausbau der Infrastruktur, unter anderem durch das Verkehrsprojekt Berlin i2030 und den Netzausbau der S- und Regionalbahn, für eine noch bessere Anbindung an die gesamte Stadt. Das Berliner Zentrum ist in ca. 30 min bequem zu erreichen.

Berlin-Pankow is one of those districts where urban life and a relaxed quality of living come together in a particularly pleasant way. Residents enjoy the benefits of the capital and close proximity to the vibrant city centre – whilst still having space to breathe. It is precisely this special character that makes Pankow an ideal place for anyone looking for a long-term home in Berlin.

The district has been developing with clear momentum for many years. Population figures, housing demand and income levels are growing above average, making Pankow one of the most exciting residential locations in northern Berlin. At the same time, the expansion of infrastructure – including the Berlin i2030 rail infrastructure initiative and the extension of the S-Bahn and regional rail network – is further improving connections to the entire city. Berlin's city centre can be reached in around 30 minutes and is easy to get to.

Eberswalder Strasse

Trotz dieser Nähe zum lebendigen Stadtleben bewahrt sich Pankow seine entspannte und naturnahe Atmosphäre. Zahlreiche Parks, weitläufige Grünanlagen und gewachsene Alleen prägen das Umfeld und verleihen dem Bezirk seinen besonderen Charme. Historische Villen, moderne Wohnquartiere und liebevoll sanierte Altbauten schaffen ein vielfältiges und zugleich hochwertiges Stadtbild.

Zu den besonderen Highlights zählen der Schlosspark Pankow mit seinem alten Baumbestand und die weitläufigen Grünflächen entlang der Panke, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Auch kulturell hat der Bezirk einiges zu bieten – von kleinen Galerien bis hin zu etablierten Veranstaltungsorten.

Im direkten Umfeld findet sich alles, was ein komfortables Alltagsleben ausmacht: Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomie, Ärzte, Schulen und Kitas sind schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege. Gleichzeitig schafft die ruhige, gewachsene Nachbarschaft eine angenehme Wohnatmosphäre, die besonders für Familien und Berufstätige attraktiv ist.

Pankow verbindet auf einzigartige Weise die Energie der Metropole mit der Ruhe der Natur. Wer hier lebt, entscheidet sich für einen Standort mit Zukunft, für nachhaltige Wertentwicklung und für ein Zuhause in einem der vielseitigsten und begehrtesten Bezirke Berlins.

Am Schlosspark, Pankow

Weißer See

Am Wasserturm, Prenzlauer Berg

Despite its proximity to the bustling city life, Pankow retains its relaxed and natural atmosphere. Numerous parks, extensive green spaces and mature tree-lined avenues define the area and lend the district its special charm. Historic villas, modern residential neighbourhoods and lovingly restored old buildings create a diverse yet high-quality urban landscape.

Among the highlights are Pankow Palace Park with its mature trees and the extensive green spaces along the River Panke, which are ideal for walks and outdoor activities. The district also has plenty to offer culturally, from small galleries to established venues.

Everything needed for a comfortable everyday life can be found in the immediate vicinity: shopping facilities, a wide range of dining options, doctors, schools and nurseries are all within easy reach. At the same time, the quiet, established neighbourhood creates a pleasant living atmosphere that is particularly attractive to families and working professionals.

Pankow uniquely combines the energy of the metropolis with the tranquillity of nature. Living here means choosing a future-proof location, sustainable value growth and a home in one of Berlin's most diverse and sought-after districts.

ENTSPANNT WOHNEN IN GEWACHSENER NACHBARSCHAFT

RELAXED LIVING IN AN ESTABLISHED NEIGHBOURHOOD

Französisch Buchholz ist ein Ortsteil, der sich seinen ursprünglichen Charakter bewahrt hat. Hier prägen ruhige Wohnstraßen, gepflegte Gärten und eine gewachsene Nachbarschaft das Bild. Wer sich für diesen Standort entscheidet, findet ein Umfeld, das von Vertrautheit, kurzen Wegen und einem angenehmen Miteinander geprägt ist.

Im direkten Umfeld des Quartiers zeigt sich schnell, wie alltagstauglich die Lage ist. Entlang der umliegenden Straßen finden sich zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Biomärkte und Wochenmärkte sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Arztpraxen, Gastronomie sowie verschiedene Dienstleister. Auch Sportangebote, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten sind im Umfeld verteilt und tragen zu einer lebendigen, zugleich entspannten Nachbarschaft bei.

Sehr beliebt sind die Karower Teiche, die mit idyllischen Spazier- und Radwegen zu den schönsten Naturorten im Berliner Norden zählen. Auch der Botanische Volkspark lädt zu erholsamen Ausflügen ein und bietet mit seinen historischen Gewächshäusern einen besonderen Ort für Naturfreunde.

Besonders Familien bietet Französisch Buchholz ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur und erleichtert somit den Alltag. Kindergärten, Kitas sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in erreichbarer Nähe und vereinfachen die Organisation des täglichen Lebens. Viele Ziele lassen sich unkompliziert mit dem Fahrrad erreichen, wodurch sich das Viertel angenehm überschaubar und nachbarschaftlich anfühlt. Darüber hinaus ist der Ortsteil auch verkehrstechnisch gut angebunden. Bus und Tramlinien verbinden die umliegenden Quartiere miteinander und schaffen flexible Wege, nicht nur in die angrenzenden Stadtteile. Dadurch entsteht eine Lage, die Ruhe und Alltagstauglichkeit harmonisch miteinander verbindet. Französisch Buchholz steht für ein authentisches Berliner Wohngefühl jenseits des hektischen Stadtzentrums. Ein Ort, an dem Nachbarschaft noch spürbar ist und an dem sich ein Zuhause mit langfristiger Lebensqualität entwickeln kann.

Französisch Buchholz is a district that has retained its original character. The area is characterised by quiet residential streets, well-tended gardens and a close-knit neighbourhood. Residents benefit from a familiar environment with short distances and a strong sense of community.

In the immediate vicinity of the neighbourhood, it quickly becomes clear how practical the location is for everyday life. Along the surrounding streets, there are numerous amenities to meet daily needs. Supermarkets, bakeries, organic shops and weekly markets ensure convenient everyday shopping. This is complemented by pharmacies, doctor‘s offices, restaurants and various service providers. Sports facilities, playgrounds and leisure activities are also found throughout the area, contributing to a lively yet relaxed neighbourhood.

The Karower Teiche are particularly popular; with idyllic walking and cycling paths, they are among the most beautiful natural spots in north Berlin. The Botanischer Volkspark is another popular destination for relaxing outings and, with its historic greenhouses, offers a special place for nature lovers.

Französisch Buchholz is particularly attractive for families, offering a comprehensive range of social amenities, making everyday life easier. Nurseries, daycare centres, as well as primary and secondary schools are all within easy reach, making everyday life much easier. Many destinations can be easily reached by bike, giving the neighbourhood a compact and community-oriented feel. Furthermore, the district is well connected to individual and transport. Bus and tram routes connect the surrounding neighbourhoods, providing flexible connections beyond the immediate area. This results in a location that harmoniously combines tranquillity with everyday practicality. Französisch Buchholz offers an authentic Berlin lifestyle away from the hustle and bustle of the city centre. It is a place where a sense of community is still palpable and where long-term quality of life can truly take root.

UMGEBUNGSKARTE - *LOCATION MAP*

KINDERGARTEN
1. Kindergärten NordOst
2. ASB Kita Triftbande
3. Evangelische Kita Buchholz
4. GFAJ e.V. Kita Spatzenhaus
5. Kita Knirpse
6. Kita Zauberstein - Kinder im Kiez GmbH

GRUND-/OBERSCHULE
7. Schule am Birkenhof
8. Jeanne Barez Grundschule
9. Grundschule unter den Bäumen
10. Grundschule Alt-Karow

GASTRONOMIE
11. Der Eiserne Gustav
12. Fu Duo China
13. Trattoria Amalfi
14. Il Gusto

FEINKOST
15. Imkerei Berlin
16. Bäckerei & Konditorei Heide
17. Bäckerei Schnell
18. Butcher Shop Schlag
19. Wochenmarkt am Hugenottenplatz

GARTEN & BAUMARKT
20. Garden Center Brenke
21. Blumen Müller GmbH
22. BAUHAUS Stadtgarten Berlin

SUPERMÄRKTE

APOTHEKEN

ÄRZTE

SPORTANGEBOT

SPIELPLÄTZE & JUGENDANGEBOT

TRAM 50

BUS: N50, 259, 154

Botanischer Volkspark

Karower Teiche

EIN NEUES ZUHAUSE FÜR GEMEINSAMES LEBEN

A NEW HOME FOR COMMUNITY LIVING

Ein Zuhause ist weit mehr als ein Gebäude. Es ist ein Ort für Begegnungen, für persönliche Rückzugsräume und für die vielen kleinen Momente des Alltags. Mit AVORA entsteht im Norden von Berlin ein Wohnquartier, das genau diesen Gedanken in den Mittelpunkt stellt. Hier wurde nicht nur ein weiteres Wohngebiet geplant. Vielmehr entsteht eine neue Nachbarschaft, die Raum für ein lebendiges Miteinander schafft und gleichzeitig ein hohes Maß an Wohnqualität bietet.

Die Idee hinter dem Quartier orientiert sich an historischen Konzepten von Gartenstädten und gewachsenen Wohnstrukturen. Reihen- und Doppelhaushälften bilden eine geschützte Wohnanlage, die sich nach innen zu großzügigen Grünflächen öffnet. Statt enger Grundstücksgrenzen entstehen offene Bereiche, die Begegnungen ermöglichen und eine natürliche Gemeinschaft fördern. In der Mitte des Quartiers bildet eine Streuobstwiese einen lebendigen Treffpunkt für die Nachbarschaft. Hochbeete laden zum gemeinsamen Gärtnern ein, Spielbereiche bieten Raum für Kinder und Fitnessgeräte ermöglichen Bewegung an der frischen Luft. Ein Gemeinschaftshaus schafft zusätzlich Platz für Feiern, Treffen und gemeinsame Aktivitäten.

A home is far more than just a building. It is a place for connection, personal retreat, and the many small moments of everyday life. With AVORA, a new residential quarter is taking shape in the north of Berlin, placing this idea at its core. This is more than just another residential development. Rather, a new neighbourhood is emerging that creates space for a vibrant community combined with a high quality of life.

The concept behind the neighbourhood draws on the tradition of garden cities and established residential structures. Semi-detached and terraced houses form a cohesive residential ensemble opening onto generous green spaces. Instead of narrow plot divisions, open spaces are created that encourage interaction and foster a natural sense of community. At the heart of the neighbourhood, an orchard meadow forms a vibrant meeting place for residents. Raised planting beds invite residents to garden together, play areas provide space for children, and outdoor fitness equipment encourages exercise in the fresh air. A community centre provides additional space for gatherings, celebrations, and shared activities.

Unverbindliche Visualisierung - *non-binding visualization*

Die Häuser selbst verbinden moderne Architektur mit zeitloser Natürlichkeit. Geradlinige Fassaden aus Echtholz prägen das Erscheinungsbild und verleihen dem Quartier einen warmen und einladenden Charakter.

Die Baukörper orientieren sich am traditionellen Berliner Dach und schaffen dadurch eine eigenständige Architektur, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Rückwärtige Terrassen und Dachterrassen in Sonnenrichtung erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig sorgen erhöhte Schallschutzstandards zwischen den Häusern für ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl. Auch im Inneren steht Wohnkomfort im Mittelpunkt.

Die Grundrisse der Häuser sind bewusst flexibel gestaltet. Unterschiedliche Wohnkonzepte und Lebensphasen lassen sich problemlos abbilden. Räume können beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden. Da die tragenden Elemente in den Außenwänden liegen, bleiben die Innenräume langfristig anpassbar und bieten Raum für Veränderungen im Leben.

The houses themselves combine modern architecture with timeless naturalness. Clean-lined facades made of solid wood shape the overall appearance and give the neighborhood a warm and inviting character.

The building forms are oriented toward the traditional Berlin roof, creating a distinctive architecture that blends harmoniously into the surroundings. Rear terraces and rooftop terraces facing the sun extend the living space outdoors and provide additional quality of living. At the same time, enhanced sound insulation standards between the houses ensure a calm and comfortable living environment.

The layouts of the houses are deliberately designed to be flexible. Different living concepts and phases of life can be easily accommodated. Rooms can be used, for example, as children's rooms, workspaces, guest rooms, or hobby rooms. Since the load-bearing elements are located in the exterior walls, the interiors remain adaptable in the long term and offer space for life's changes.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Projekts ist die nachhaltige Bauweise. Die Häuser entstehen überwiegend in Holzbauweise und nutzen damit einen natürlichen und nachwachsenden Baustoff. Holz bindet CO^2 und benötigt bei der Verarbeitung deutlich weniger Energie als viele konventionelle Baustoffe. Gleichzeitig entstehen langlebige Gebäude mit angenehmem Raumklima und hoher Wohnqualität. Auch das Energiekonzept des Quartiers setzt auf nachhaltige Lösungen. Photovoltaik auf den Dächern und ein zentrales Wärmesystem bilden die Grundlage für eine ressourcenschonende Energieversorgung.

So entsteht mit AVORA ein Wohnquartier, das modernes Wohnen, nachhaltige Architektur und gelebte Nachbarschaft miteinander verbindet. Ein Ort, der Raum für individuelle Lebensentwürfe bietet und gleichzeitig ein starkes Gemeinschaftsgefühl entstehen lässt. Ein Zuhause, das heute überzeugt und auch in Zukunft Bestand hat.

Another central component of the project is its sustainable construction. The houses are built predominantly using timber construction, making use of a natural and renewable building material. Wood binds CO_2 and requires significantly less energy to process than many conventional materials. At the same time, this results in durable buildings with a pleasant indoor climate and high living quality. The energy concept of the neighborhood also focuses on sustainable solutions. Photovoltaic systems on the roofs and a central heating system form the basis for a resource-efficient energy supply. This creates a residential neighborhood with AVORA that combines modern living, sustainable architecture, and a strong sense of community. A place that offers space for individual lifestyles while fostering a strong sense of togetherness. A home that is convincing today and built to last in the future.

Photovoltaikdächer

Unverbindliche Visualisierung - *non-binding visualization*

WOHNEN MIT STRUKTUR UND FREIRAUM

LIVING WITH STRUCTURE AND FREEDOM

Das Wohnkonzept von AVORA setzt auf klar strukturierte Ebenen, in denen gemeinschaftliche und private Bereiche sinnvoll voneinander getrennt sind. Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-Essbereich, der durch eine Terrasse ins Freie ergänzt wird. Der anschließende Garten bietet Raum für gemeinsame Stunden im Freien.

Im ersten Obergeschoss liegen der ruhige Schlafbereich und zusätzliche Zimmer, die sich als Kinder- oder Arbeitszimmer eignen und durch große Fenster freundlich belichtet werden. Die Bäder sind jeweils zentral an den Zimmern angeordnet und hochwertig und modern ausgestattet.

Im Dachgeschoss entsteht ein weiterer Rückzugsort mit viel Stauraum und Platz für Arbeiten, Hobbys oder Gäste, teilweise auch mit großzügiger Dachterrasse. So bietet jedes Haus genügend Raum für gemeinsames Familienleben und individuelle Ruheinseln unter einem Dach.

The residential concept of AVORA is based on clearly structured levels, where communal and private areas are thoughtfully separated. On the ground floor, a spacious living and dining area opens onto the terrace, combining cooking, dining, and arrival into one continuous, light-filled space.

On the first floor, there is a quiet sleeping area along with additional rooms that can be used as children's bedrooms or home offices, all pleasantly illuminated by large windows. The bathrooms are centrally located in relation to the rooms and feature high-quality, modern fittings.

The top floor creates an additional retreat with ample storage space and room for work, hobbies, or guests—partly complemented by a generous rooftop terrace. In this way, each home offers sufficient space for shared family life as well as individual places of retreat under one roof.

KOMFORT UND ZEITLOSE QUALITÄT

COMFORT AND TIMELESS QUALITY

Die Innenausstattung der AVORA Häuser folgt einem klaren Qualitätsanspruch, der sich von den Wohnräumen bis in die Bäder konsequent durchzieht. In den Wohn- und Schlafbereichen sorgen das warme Echtholzparkett und die Massivholzdecken für ein natürliches Ambiente und bilden mit ihren ruhigen Oberflächen die Grundlage für ganz unterschiedliche Einrichtungsstile. Die durchgehende Gestaltung lässt die Räume groß wirken und schafft fließende Übergänge zwischen Wohnen, Essen und Kochen.

The interior design of the AVORA homes follows a clear standard of quality that is consistently reflected from the living areas through to the bathrooms. In the living and sleeping areas, warm real wood parquet flooring and solid wood ceilings create a natural atmosphere, forming a calm foundation suitable for a wide range of interior styles. The continuous design allows the rooms to feel spacious and creates seamless transitions between living, dining, and cooking areas.

Unverbindliche Visualisierung - *non-binding visualization*

Eine effiziente Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme und behaglichen Komfort. In den Bädern kommen großformatige Fliesen in zurückhaltenden Naturtönen zum Einsatz, die eine zeitlose Optik mit hoher Pflegeleichtigkeit verbinden. Bodengleiche Duschen und komfortable Wannenbereiche greifen die klare Formensprache auf und machen die Bäder zu Wohlfühlräumen des Alltags.

Die Fenster sind großzügig dimensioniert und mit energieeffizienten Verglasungen ausgestattet, sodass viel Tageslicht in die Räume gelangt und gleichzeitig ein guter Wärmeschutz gewährleistet ist. Insgesamt entsteht ein stimmiges Ausstattungskonzept, das Langlebigkeit, Komfort und eine ruhige, wertige Anmutung miteinander vereint.

Beneath the flooring lies an efficient underfloor heating system, ensuring even warmth and a high level of comfort. In the bathrooms, large-format tiles in subtle natural tones combine a timeless aesthetic with ease of maintenance. Walk-in showers and comfortable bathtub areas reflect the clean design language, turning the bathrooms into everyday spaces of relaxation.

The windows are generously sized and fitted with energy-efficient glazing, allowing plenty of natural light into the rooms while ensuring effective thermal insulation. Overall, this creates a harmonious interior concept that combines durability, comfort, and a calm, high-quality appearance.

ENERGIE INTELLIGENT GEDACHT

Ein Zuhause sollte nicht nur heute überzeugen, sondern auch langfristig verantwortungsvoll mit Energie umgehen. Genau deshalb basiert das Energiekonzept des Quartiers auf einem durchdachten Zusammenspiel aus erneuerbarer Energie, moderner Technik und gemeinschaftlicher Nutzung. Ziel ist es, Energie vor Ort zu erzeugen und sie möglichst effizient direkt im Quartier zu nutzen.

ENERGY, SMARTLY DESIGNED

A home should not only impress today but also use energy responsibly in the long term. That is precisely why the energy concept of the neighborhood is based on a well-designed interaction of renewable energy, modern technology, and shared use. The goal is to generate energy on-site and use it as efficiently as possible directly within the community.

Photovoltaikdächer erzeugen unmittelbar verfügbaren Strom [1] für die zentrale Heizungsanlage [2] des Gemeinschaftseigentums.

Photovoltaic roofs generate electricity[1] that is immediately available for the central heating system[2] of the shared property.

Überschüssig erzeugter Solarstrom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist und entsprechend vergütet.[3]

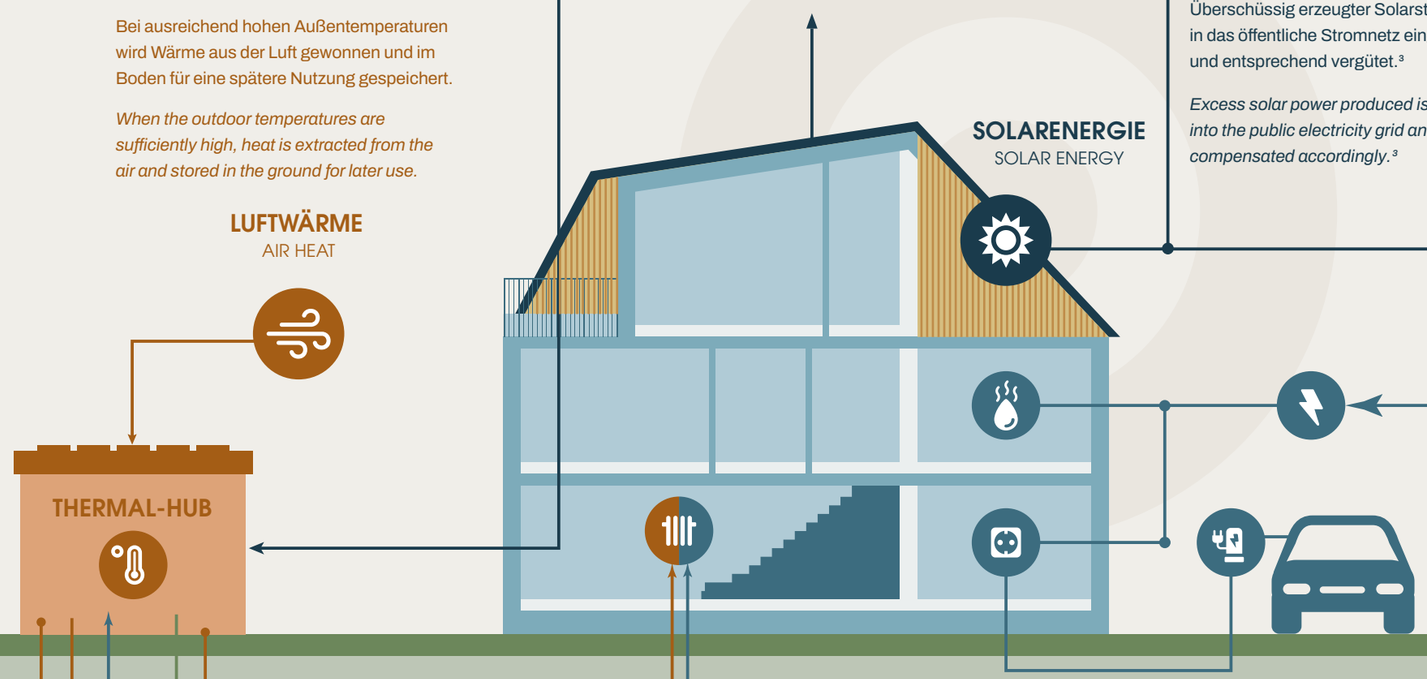
Excess solar power produced is fed into the public electricity grid and compensated accordingly.[3]

NETZSTROM
ELECTRICAL NETWORK

Bei ausreichend hohen Außentemperaturen wird Wärme aus der Luft gewonnen und im Boden für eine spätere Nutzung gespeichert.

When the outdoor temperatures are sufficiently high, heat is extracted from the air and stored in the ground for later use.

LUFTWÄRME
AIR HEAT



Eigentümer und Mieter haben die freie Wahl: Sie können sich entweder für einen beliebigen Stromanbieter entscheiden oder vom vergünstigten Tarif des Anbieters Naturstrom profitieren.

Owners and tenants have complete freedom of choice: they can either select any electricity provider or benefit from the discounted tariff offered by Naturstrom.

ERDWÄRME
EARTH HEAT

Die Erde fungiert als Wärmequelle und -speicher. Zu diesem Zweck verfügt AVORA über ein eigenes Erdwärmesondenfeld.

The earth acts as a source and storage of heat. For this purpose, AVORA has its own geothermal probe field.

In der Heizsaison wird das Wasser der zentralen Heizungsanlage mithilfe von Erdwärme auf Temperatur gebracht.

During the heating season, the water in the central heating system is brought up to temperature using geothermal energy.

Passive Kühlung von Gebäuden: An heißen Tagen wird überschüssige Wärme aus den Gebäuden über das Heizsystem abgeführt und in den Boden übertragen.

Passive cooling of buildings: On hot days, excess heat is removed from the buildings through the heating system and transferred into the ground.

Reicht der erzeugte Solarstrom nicht aus, um den aktuellen Bedarf der Wärmepumpen zu decken, wird ergänzend Strom aus dem Netz bezogen. Auch die Energie für den Betrieb sonstiger Gemeinschaftsanlagen wird über Netzstrom bereitgestellt.

If the solar power generated is not sufficient to meet the current demand of the heat pumps, additional electricity is drawn from the grid. The energy required to operate other shared systems is also supplied via grid electricity.

Hinweis: Die folgende Darstellung ist vereinfacht und dient der Übersicht. Für detaillierte Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren persönlichen Berater.

1. Ein Stromspeicher, der beispielsweise nachts Energie bereitstellt, ist nicht vorhanden. Überschüssig erzeugter Strom wird direkt in das öffentliche Netz eingespeist.
2. Die zentrale Heizungsanlage wird bei ausreichender Sonneneinstrahlung mit Strom aus der Photovoltaikanlage betrieben. Bei Nacht oder unzureichendem Licht wird der benötigte Strom extern bezogen. Hierfür besteht ein Vertrag der Eigentümergemeinschaft mit dem Anbieter Naturstrom.
3. Die Umsetzung der Photovoltaikdächer als gemeinschaftliche Gesamtanlage erfolgt aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben sowie zur Vereinfachung für die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) bzw. die Eigentümer, von der Sie profitieren. Andernfalls würden alle Eigentümer bzw. Mieter als umsatzsteuerliche Kleinstromerzeuger gelten und müssten ihre individuellen Stromüberschüsse eigenständig dokumentieren und versteuern.

Note: The following illustration is simplified and intended to provide an overview. For detailed information, please contact your personal advisor.

1. There is no electricity storage system available to provide energy at night, for example. Excess electricity generated is fed directly into the public grid.
2. The central heating system is operated using electricity from the photovoltaic system when there is sufficient sunlight. At night or when there is insufficient light, the required electricity is sourced externally. For this purpose, the homeowners' association has a contract with the provider Naturstrom.
3. The implementation of the photovoltaic roofs as a shared overall system is carried out due to building regulation requirements and to simplify matters for the homeowners' association (WEG) and the individual owners, from which they benefit. Otherwise, all owners or tenants would be classified as small-scale electricity producers for VAT purposes and would have to independently document and pay taxes on their individual surplus electricity.

EIN ORT, IN DEM BEWOHNER, GRÜNFLÄCHEN & GEMEINSCHAFT ZUSAMMENWACHSEN

A NEIGHBORHOOD WHERE RESIDENTS, GREEN SPACES, AND COMMUNITY GROW TOGETHER

Die große Streuobstwiese bildet das grüne Herz der Anlage, ein Raum zum Durchatmen, für gemeinsames Gärtnern und Picknicks. Direkt angrenzend liegt das Gemeinschaftshaus, in dem gemeinsame Aktivitäten, Filmabende oder kleine Feiern organisiert werden können. Ein flexibler Treffpunkt für das Leben, das Sie mit Ihrer Familie und Ihren Nachbarn gestalten möchten.

Die Häuser sind um zwei Angerhöfe gruppiert, die wie kleine, geschützte Wohnhöfe funktionieren. Hier liegen Rasenflächen mit Spielinseln für die Kleinsten, die Sie quasi vom Küchenfenster aus im Blick behalten. Die Gartenpfade bilden ein eigenes, fußläufiges Wegenetz abseits des Autoverkehrs.

Rund um die Streuobstwiese und in der Nähe des Gemeinschaftshauses ergänzen Spielplätze und eine Sport- bzw. Workoutfläche das Angebot. So entstehen viele kleine Lieblingsorte: zum Fußballspielen, Klettern, Trainieren oder einfach zum Treffen mit der Nachbarschaft.

The large orchard meadow forms the green heart of the complex — a space to breathe, to garden together, and to have picnics. Right next to it lies the community house, where shared activities, movie nights, or small celebrations can be organized. A flexible meeting place for the life you want to shape with your family and neighbors.

The houses are grouped around two courtyard areas that function like small, sheltered residential squares. Here you'll find lawns with play zones for the youngest residents — easily visible from the kitchen window. The garden paths form a separate pedestrian network, free from car traffic.

Around the orchard meadow and near the community house, playgrounds and a sports or workout area complement the amenities. This creates many little favorite spots — for playing football, climbing, exercising, or simply meeting up with neighbors.

S — 3 ZIMMER / *ROOMS* — CA. 95 M² / *SQM*

M — 4-5 ZIMMER / *ROOMS* — CA. 131 - 137 M² / *SQM*

L — 5 ZIMMER / *ROOMS* — CA. 157 M² / *SQM*

XL — 4-6 ZIMMER / *ROOMS* — CA. 166 -169 M² / *SQM*

GRUNDRISS BEISPIEL S / *FLOORPLAN EXAMPLE S*

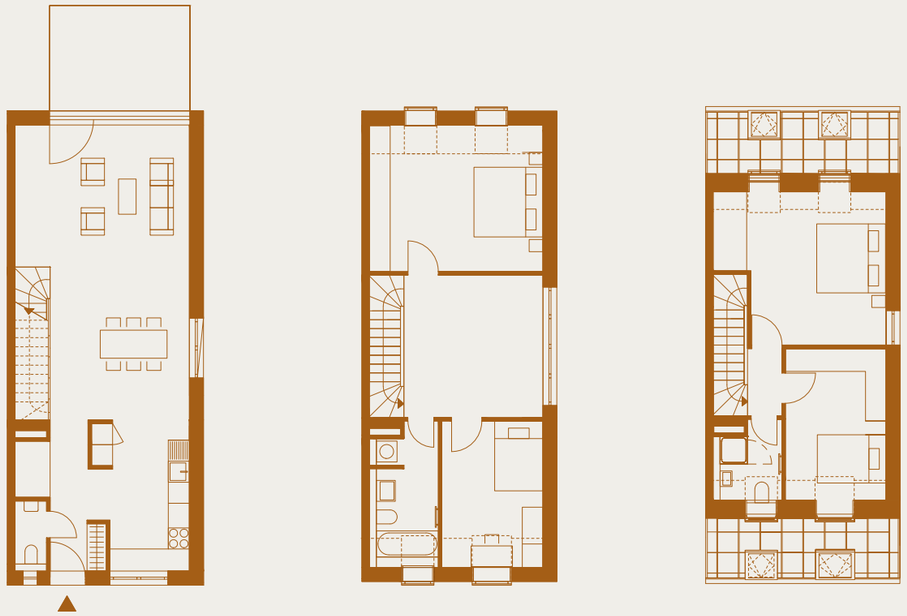
3 ZIMMER-DOPPELHAUSHÄLFTE / 3-ROOM SEMI-DETACHED-HOUSE

WE 44 | 95,31 M² / *SQM*

GRUNDRISS BEISPIEL L / *FLOORPLAN EXAMPLE L*

5 ZIMMER-DOPPELHAUSHÄLFTE / 5-ROOM SEMI-DETACHED-HOUSE

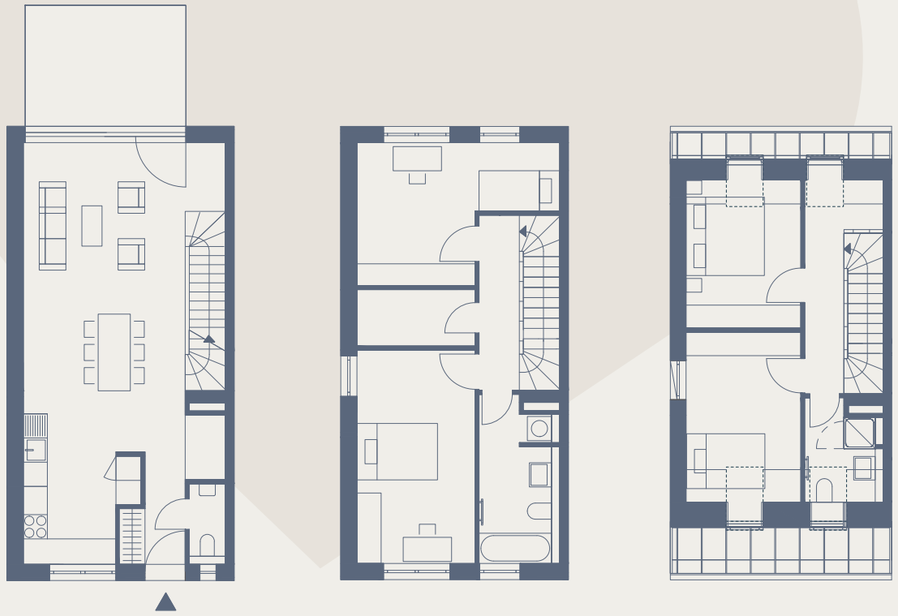
WE 59 | 156,98 M² / *SQM*



GRUNDRISS BEISPIEL M / *FLOORPLAN EXAMPLE M*

5 ZIMMER-REIHENHAUS / *5-ROOM TERRACED HOUSE*

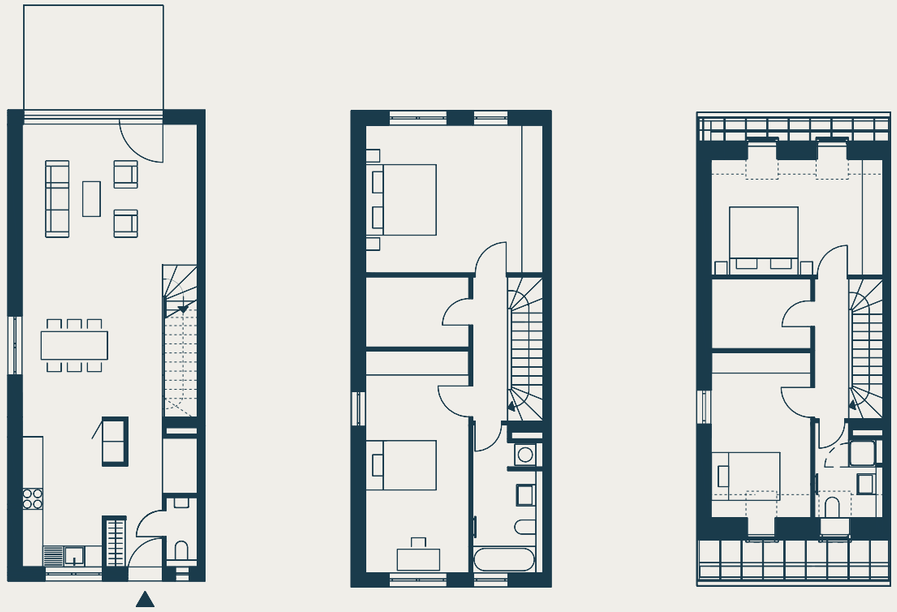
WE 76 | 134,82 M² / *SQM*



GRUNDRISS BEISPIEL XL / *FLOORPLAN EXAMPLE XL*

5-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE / *5-SEMI-DETACHED-HOUSE*

WE 2 | 166,80 M² / *SQM*



BEISPIEL AUS DEM AUSSTATTUNGSKATALOG

EXAMPLE OF THE FEATURE CATALOG

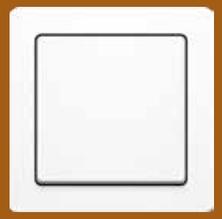
Dieser Ausstattungskatalog zeigt beispielhaft, welche Ausstattungsmerkmale in den Häusern bereits integriert sind.

This feature catalog illustrates, by way of example, which features are already integrated in the houses.

BAUWERK, Monopark Bussiness, Eiche, Kurzstabparkett, Sortierung Business, naturgeölt, ca. 470 x 70 x 6,9 mm

BADWÄNDE/ -BÖDEN, Villeroy & Boch, Pure Line 2.0, UL 61,mittelgrau matt, Bad: 60 x 60 cm, Gäste-WC: 30 x 60 cm

SOCKELLEISTE, rechteckig, weiß



SCHALTER / TASTER, Berker Q.1, polarweiß,samt

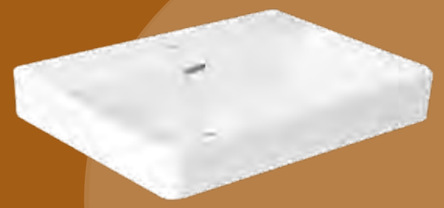
STECKDOSE, Berker Q.1, polarweiß, samt

DRÜCKERGARNITUR, Hoppe, Bonn, Edelstahl matt

FENSTERGRIFF, Greenteq, FG 10 Standard 10/32, abschließbare Fenstergriffrosette im EG

WC - SPÜLTASTE, Grohe, Skate, Cosmopolitan S Abdeckplatte, chrom

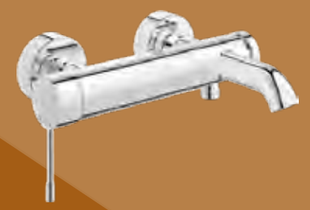
WC, Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler mit Spülrand, weiß



WASCHTISCH, Laufen Pro S, weiß, mit Hahnloch, ca. 600 x 465 x 95 mm / 175 mm

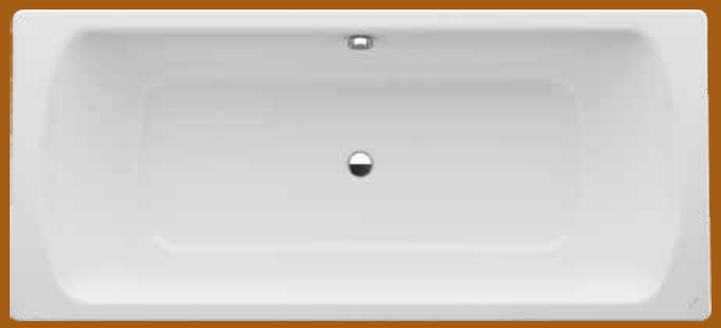
WASCHTISCH GÄSTE WC, Laufen Pro S, Handwaschbecken, weiß, mit Hahnloch, ca. 450 x 340 x 145 mm / 85 mm

WASCHTISCHARMATUR, Grohe, Essence, Einhand-Waschtischbatterie, chrom



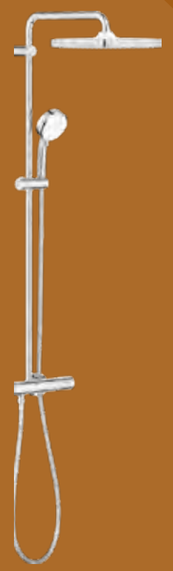
BRAUSEKOPF, Grohe Sena, Handbrause 1 Strahlart, Chrom

BRAUSEKOPF, Grohe Sena, Handbrause 1 Strahlart, chrom



EINBAUBADEWANNE, Laufen Pro,
Einbauwanne, weiß Stahl-Email
mittig, ca. 1800 x 800 x 450 mm

HANDTUCHHEIZKÖRPER, Vasco, Iris,
elektrisch, weiß, Masterbad: ca. 1790 x 500
mm Bad im DG: ca. 916 x 500 mm



DUSCHSYSTEM, Grohe, Tempesta
Cosmopolitan System 250 Cube, mit
Thermostatbatterie, Chrom

ALLES AUF EINEN BLICK

- Innovatives Wohnquartier mit Fokus auf Nachhaltigkeit
- Familienfreundliche Doppel- und Reihenhäuser (95–169 m²)
- Vier unterschiedliche Haustypen mit drei bis sechs Zimmern
- Alle Häuser verfügen über eine Terrasse, Garten und einen Stellplatz
- Nachhaltige Bauweise durch Holz und natürliche Materialien
- Umweltfreundliche Energie mit geothermischer Erdwärmenutzung & Photovoltaik
- Lebendige Gemeinschaft mit Grünflächen und einem Gemeinschaftshaus
- Moderne Infrastruktur: E-Mobilität und Glasfasernetz

EVERYTHING AT A GLANCE

- *Innovative residential quarter with a focus on sustainability*
- *Family-friendly semi-detached and terraced houses (95–169 m²)*
- *Four different House types with three to six rooms*
- *All homes include a terrace, garden and a parking space*
- *Sustainable construction using wood and natural materials*
- *Environmentally friendly energy using geothermal heat and photovoltaic solar power*
- *Vibrant community with green spaces and a community center*
- *Modern infrastructure: e-mobility and fiber-optic network*

THE GROUNDS
ASSET MANAGEMENT GMBH

HERAUSGEBER

PUBLISHER

The Grounds Asset Management GmbH
Zimmerstraße 16, 10969 Berlin
Tel: +49 30 20 21 6866
E-mail: info@tgd.ag
Webseite: thegroundsag.com

PROJEKTGESELLSCHAFT

PROJECT COMPANY

Wohnländer Objekt 1 GmbH & Co. KG
Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen
Tel.: +030-2359846 86
E-Mail: avora@tgd.ag
Webseite:thegroundsag.com/avora

BILDNACHWEIS

IMAGE CREDITS

The Grounds Real Estate Development AG
Adobe Stock ©

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben in dieser Broschüre dienen nur zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Stand: Mai 2026

DISCLAIMER

The information in this brochure is provided for informational purposes only. No liability is assumed for the accuracy or completeness of the content. Changes are reserved. This brochure does not constitute a contractual offer. Illustrations and representations are for example purposes only and are non-binding.

Status: May 2026

PROJEKTWEBSEITE

PROJECT WEBSITE

thegroundsag.com/avora

AVORA

REIHEN- UND DOPPELHAUSHÄLFTEN
IN BERLIN - PANKOW

THE GROUNDS
ASSET MANAGEMENT GMBH

The Grounds Asset Management GmbH
Zimmerstraße 16, 10969 Berlin
Tel: +49 30 2359 846 86
E-mail: avora@tgd.ag
Webseite: thegroundsag.com/avora