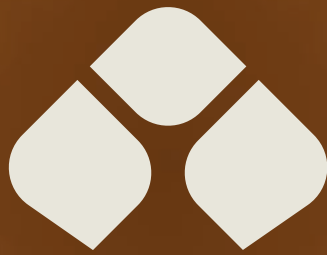


GRAVENSTEINSTRASSE 47

BERLIN - PANKOW



AVORA

THE GROUNDS
ASSET MANAGEMENT GMBH



HERZLICH WILLKOMMEN ZUR AVORA

WELCOME TO AVORA

| | | | |
|--|----|--|----|
| INTRO - INTRODUCTION | 5 | INTERIEUR - THE INTERIOR | 25 |
| MARKTLAGE - MARKET SITUATION | 7 | ENERGIEKONZEPT - ENERGY CONCEPT | 29 |
| MAKROLAGE - MACRO ENVIRONMENT | 11 | ANLAGE - SITE PLAN | 31 |
| MIKROLAGE - MICRO ENVIRONMENT | 15 | GRUNDRISSSTYPEN - FLOORPLAN TYPES | 33 |
| UMGEBUNGSKARTE - LOCATION MAP | 17 | AUSTATTUNGSKATALOG - FEATURE CATALOG | 35 |
| DAS PROJEKT - THE PROJECT | 19 | ALLES AUF EINEN BLICK - AT A GLANCE | 39 |
| ARCHITEKTUR - ARCHITECTURE | 21 | IMPRESSUM - IMPRINT | 41 |
| ARCHITEKTUR EINBLICK - ARCHITECTURE AT A GLANCE | 23 | | |

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 nur dort, wo Architektur, Umfeld und Nachhaltigkeit mit Wohlfühlen vereint werden.

Deshalb haben wir die Perspektive bewusst gewechselt und 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 enormen Herausforderungen bei der Vermeidung von Emissionen und dem Verbrauch von Ressourcen. 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 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.

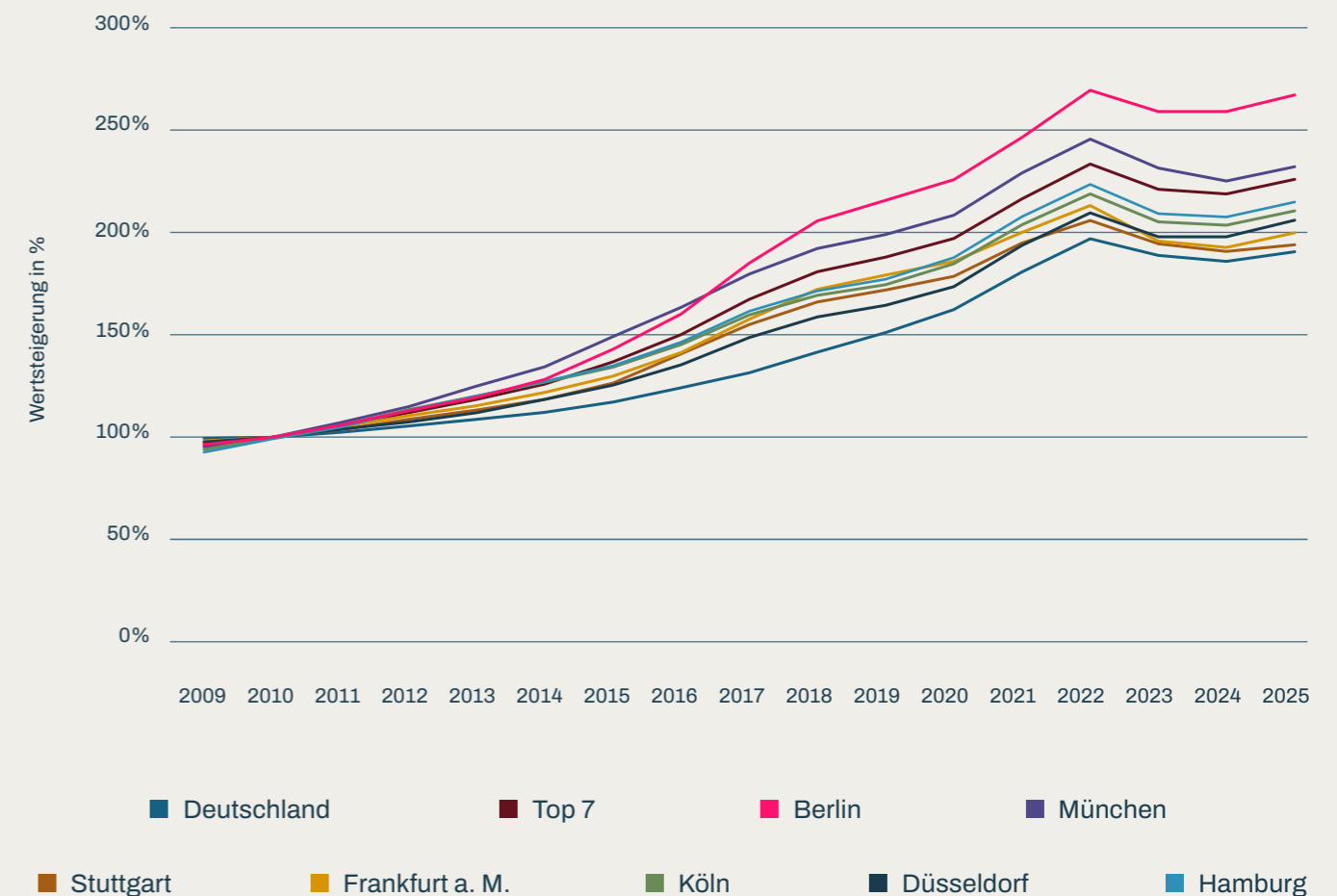
In this way, every home in AVORA creates a little piece of a better world that is compelling today and built to last for the future. Good for your well-being, for community life and for the environment.

INVESTIEREN IN EINEN GEFRAGTEN BERLINER STANDORT

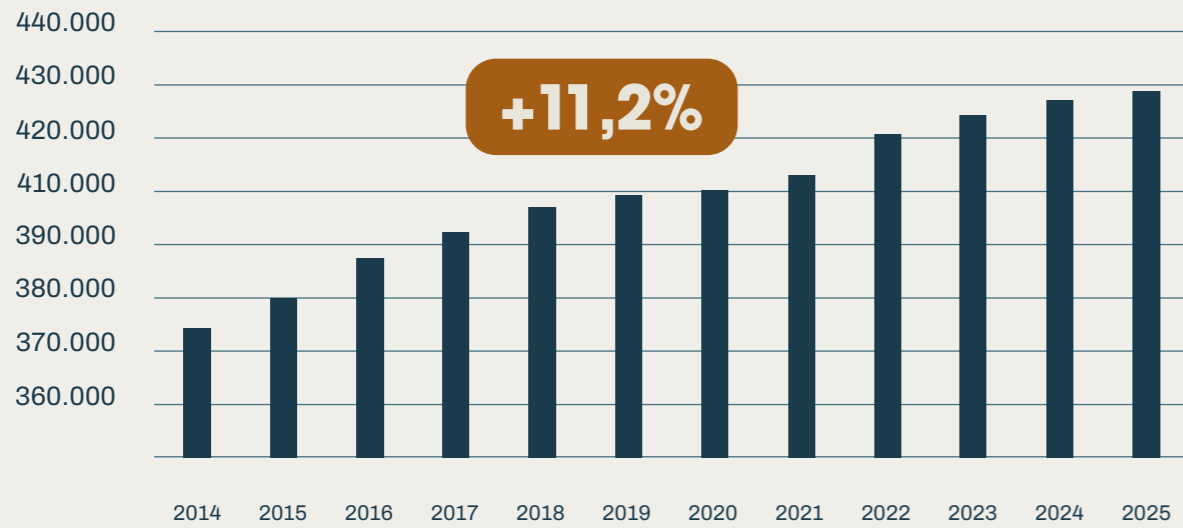
INVESTING IN A HIGH-DEMAND
LOCATION IN BERLIN

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%) 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 per cent since 2010, a significantly higher increase than in Germany as a whole (91 per cent) and the average for Germany's seven largest cities (126 per cent). Given the limited pace of new construction in Berlin, stable market conditions are expected to continue.



Bevölkerungs Entwicklung Pankow

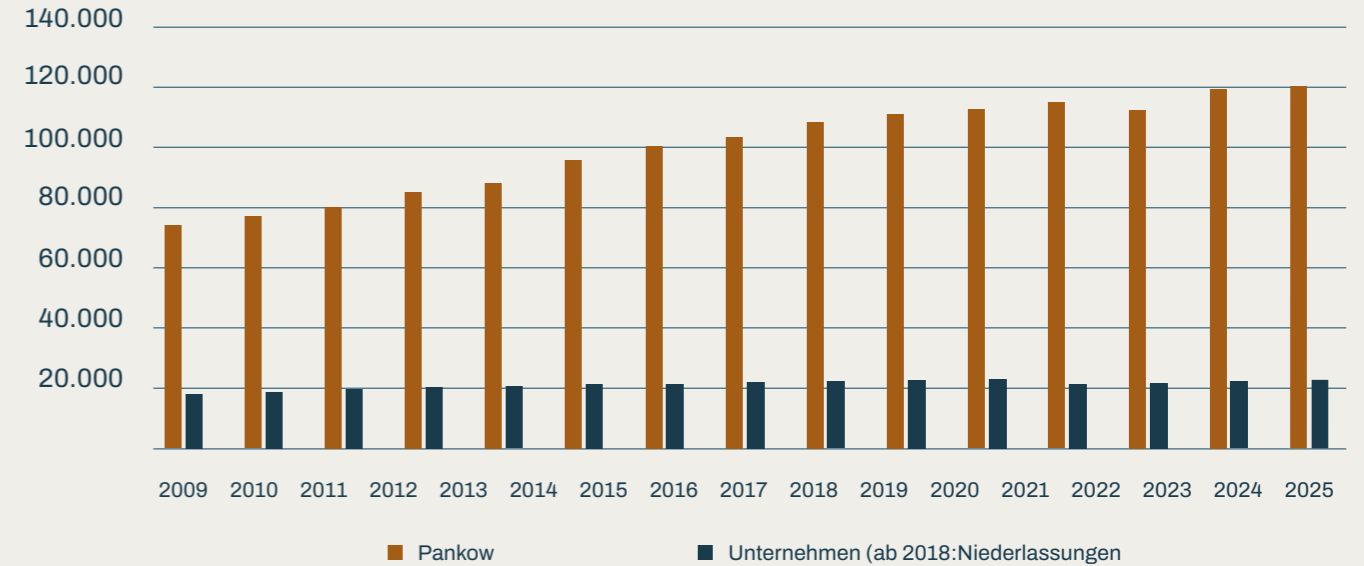


Innerhalb Berlins gehört Pankow zu den beliebtesten und am dynamischsten wachsenden Wohnstandorten. Der Bezirk verbindet die Nähe zum Stadtzentrum mit viel Grün, gewachsenen Wohnstrukturen und einer hohen Lebensqualität. Mit einem Bevölkerungswachstum von 11,2 Prozent zwischen 2014 und 2024 auf rund 428.000 Einwohner 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 um im selben Zeitraum um 56,8 Prozent auf rund 2.900 Euro zu und übertrifft das Berliner Mittel von 2.675 Euro. 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.

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 per cent between 2014 and 2024 to around 428,000 residents, 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 per cent over the same period to around €2,900, exceeding the Berlin average of €2,675. The labour market also shows sustained upward momentum: the number of employees subject to social security contributions grew by 25.7 per cent to around 120,500 by 2023, whilst the business landscape continues to evolve.

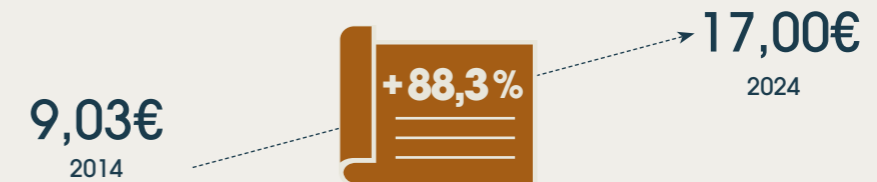


svp. Beschäftigte und Unternehmen



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.

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.



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.

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.

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.

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.

STADTLIBEN UND NATUR IN PERFEKTER BALANCE

URBAN LIFE AND NATURE IN
PERFECT BALANCE

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 aber gleichzeitig ein Umfeld, das Raum zum Durchatmen lässt. 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 bereits heute bequem erreichbar und in rund dreißig Minuten gelangt man direkt nach Mitte.

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 experiencing strong growth for years. Population, housing demand and income levels are all growing at an above-average rate, making Pankow one of the most sought-after residential areas in northern Berlin. The neighbouring areas around Prenzlauer Berg, in particular, shape the urban lifestyle with their cafés, boutiques, weekly markets and cultural offerings and are easily accessible from here. At the same time, the ongoing expansion of infrastructure, including the Berlin i2030 transport project and the expansion of S-Bahn and regional rail connections, is further improving connectivity across the city. Berlin's city centre is already easily accessible.



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.



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.



428.000
EINWOHNER
RESIDENTS

2.900€
HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN
DURCHNITT PRO MONAT

TOP 3
FAMILIENBEZIRKE BERLINS
FAMILY DISTRICTS IN BERLIN

+88,3%
MIETERHÖHUNG VON
2014 BIS 2024
RENT INCREASE FROM
2014 UNTIL 2024

5
GROSSEN SEEN
MAJOR LAKES

70+
PARKS & GRÜNANLAGEN
PARKS & GREEN SPACES

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 eingebunden. 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, doctors' surgeries, 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.



KINDERGARTEN

- 1 Kindergärten NordOst
- 2 ASB Kita Triftbände
- 3 Evangelische Kita Buchholz
- 4 GFAJ e.V. Kita Spatzenhaus
- 5 Kita p.f. knirpse
- 6 Kita Zauberstein - Kinder im Kiez GmbH



GRUND- /OBERSCHULE

- 7 Schule am Birkenhof
- 8 Jeanne Barez elementary school
- 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 Wochemarkt am Hugentottenplatz



GARTEN & BAUMARKT

- 20 Garden Center Brenke
- 21 Blumen Müller GmbH
- 22 BAUHAUS Stadtgarten Berlin



SUPERMÄRKTE



APOTHEKEN



ÄRZTEN



SPORTANGEBOT



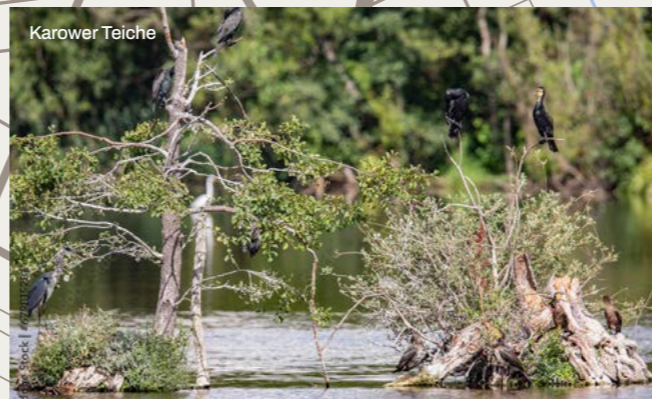
SPIELPLÄTZE & JUGENDANGEBOT



TRAM 50



BUS: N50, 259, 154



←
BOTANISCHER
VOLKSPARK
8 Min. mit Auto entfernt

KAROWER TEICHE
12 Min. Fahrrad entfernt

Panke trail

EIN NEUES ZUHAUSE FÜR GEMEINSAMES LEBEN

A NEW HOME FOR A LIVING TOGETHER

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 einfach 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. Doppel- und Reihenhäuser 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.



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 CO₂ 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.

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 CO₂ 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.

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.

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.

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

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.

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 stay. At the same time, enhanced sound insulation standards between the houses ensure a calm and comfortable living environment.

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 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.



Haus fassade



photovoltaik panelen



Holzbau

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. Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger Wohn Essbereich zur Terrasse hin, der Kochen, Essen und Ankommen in einem durchgängigen Raum verbindet mit viel Tageslicht.

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 hochwertige 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.

STRUKTUR, KOMFORT UND ZEITLOSE QUALITÄT

STRUCTURE, 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 sorgt 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.

BILD PLATZHALTER



BILD PLATZHALTER

BILD PLATZHALTER



BILD PLATZHALTER

Unter der Bodenoberfläche liegt eine effiziente Fußbodenheizung, die für gleichmäßige Wärme und behaglichen Komfort sorgt. In den Bädern kommen großformatige Fliesen in zurückhaltenden Naturtönen zum Einsatz, die eine zeitlose Optik mit hoher Pflegeleichtigkeit verbinden. Bodengleiche Duschen und komfortable Wannengebiete 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.

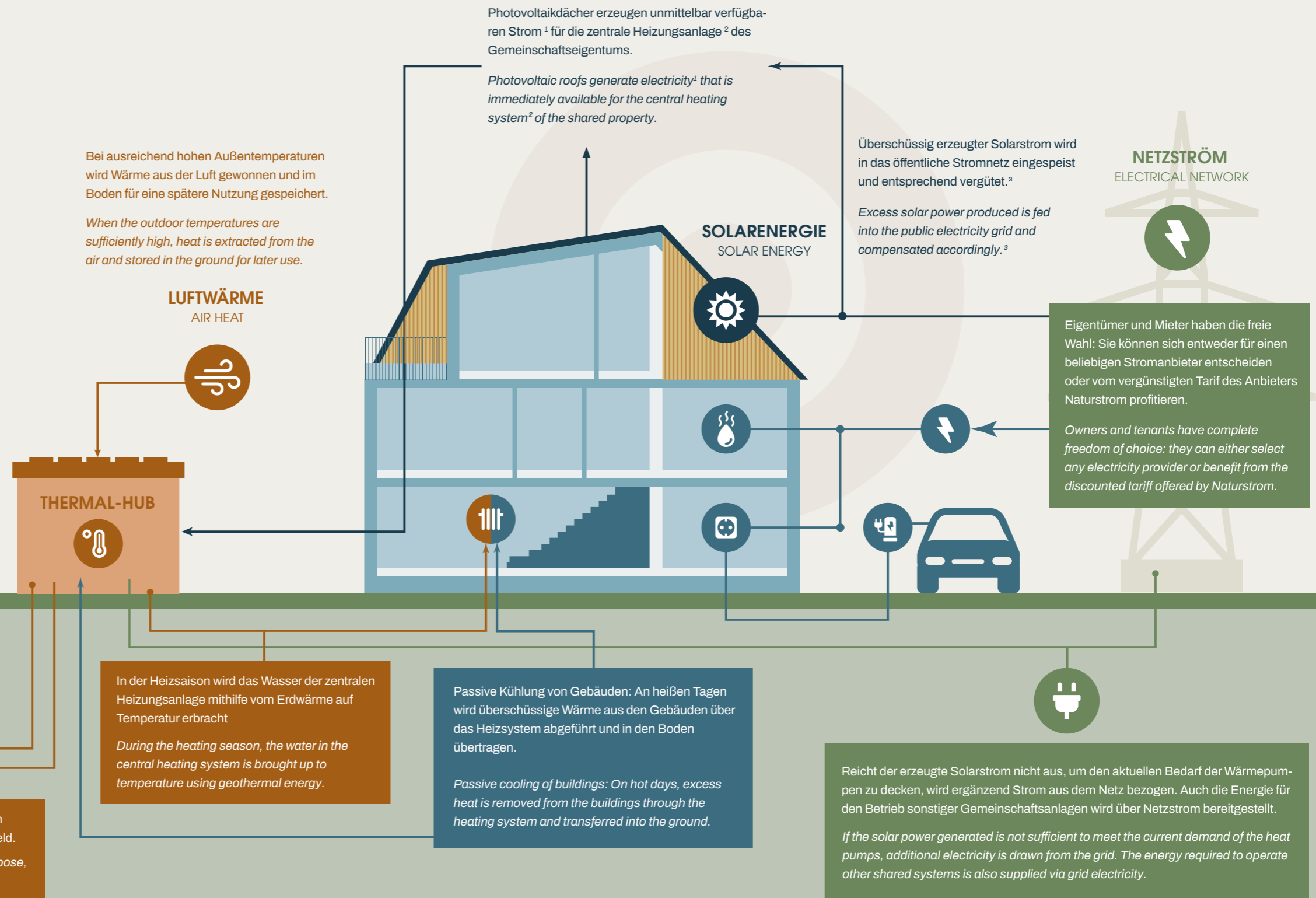
The windows are generously sized and fitted with energy-efficient glazing, allowing plenty of natural light into the rooms while ensuring effective thermal insulation. Overall, this creates a harmonious interior concept that combines durability, comfort, and a calm, high-quality appearance.

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. This illustration explains the AVORA energy concept through the interplay of its components: solar energy, air-source heat, geothermal energy, and grid electricity.



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

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

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 Wohnungseigentümergeinschaft (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.

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 you 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 organisieren 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 Spielflächen 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. Workout Fläche 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.



Streuobstwiese mit Spielplätzen und Workout-Corner

Orchard meadow with playgrounds areas and Workout-Corner

Gemeinschaftshaus
Community House

S 3 ZIMMER / ROOMS
CA. 95 M² / SQM

M 4-5 ZIMMER / ROOMS
CA. 134 M² / SQM

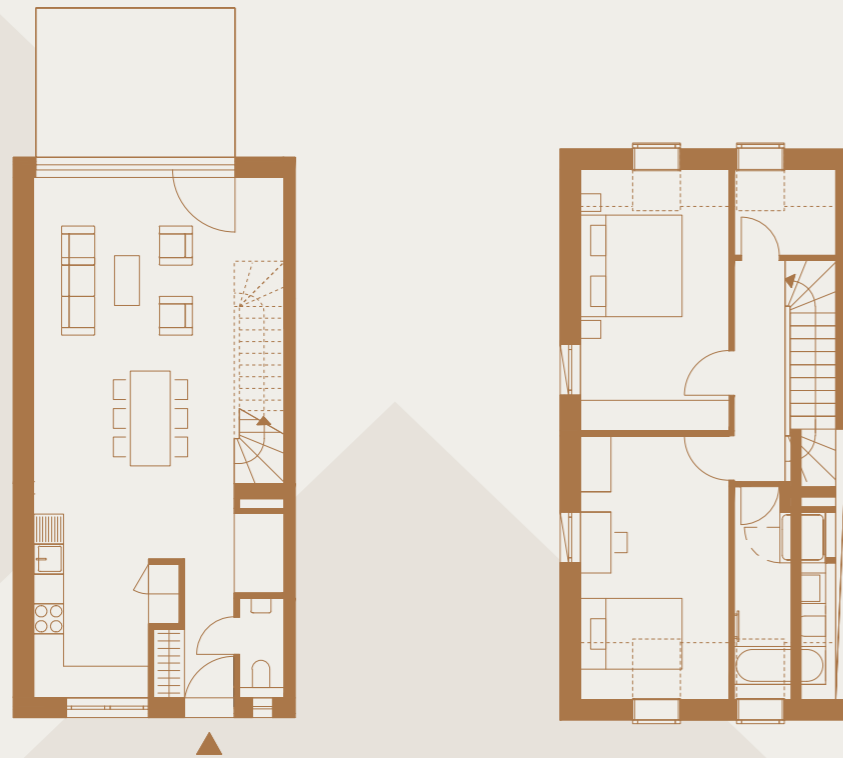
L 4-6,5 ZIMMER / ROOMS
CA. 157 M² / SQM

XL 4-7,5 ZIMMER / ROOMS
CA. 167 M² / SQM

GRUNDRISS BEISPIEL S / FLOORPLAN EXAMPLE S

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

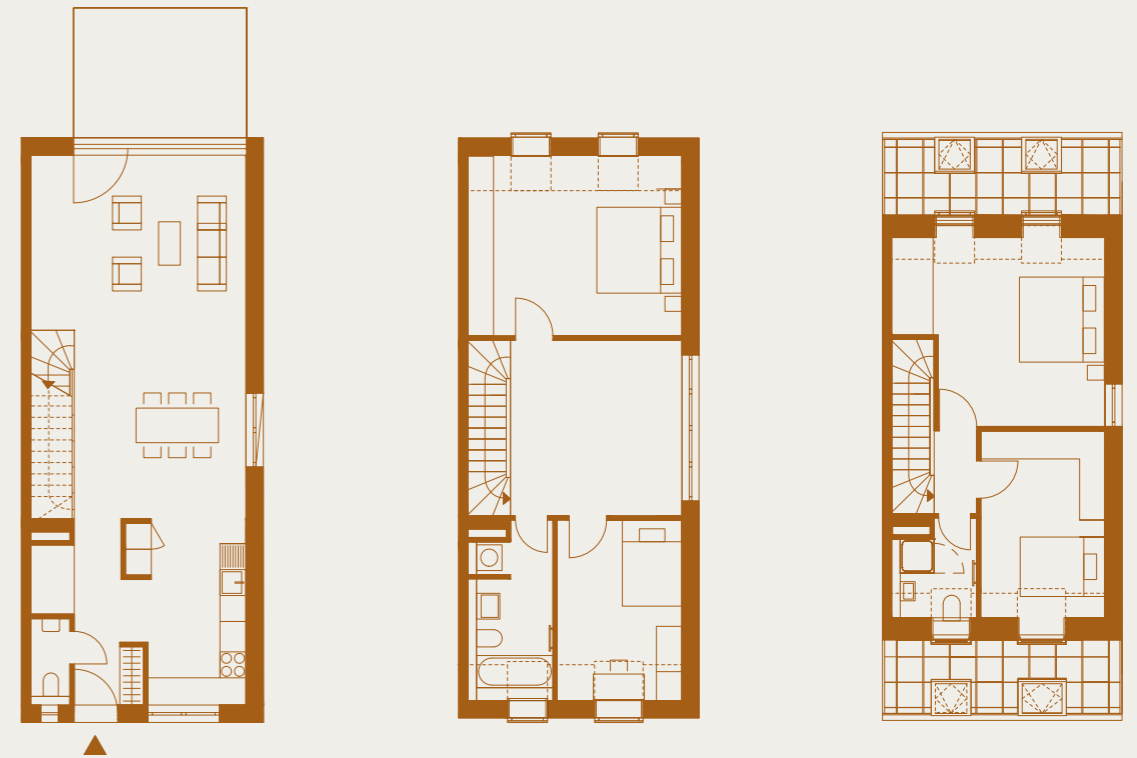
WE 44 | 95,28 M² / SQM



GRUNDRISS BEISPIEL L / FLOORPLAN EXAMPLE L

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

WE 59 | 156,70 M² / SQM



GRUNDRISS BEISPIEL M / FLOORPLAN EXAMPLE M

5 ZIMMER-REIHENHAUS / 3-ROOM ROW-HOUSE

WE 76 | 132,99 M² / SQM



GRUNDRISS BEISPIEL XL / FLOORPLAN EXAMPLE XL

5 ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE / 3-DEMI-DETACHED-HOUSE

WE 2 | 166,54 M² / SQM



AUSSTATTUNGSKATALOG

FEATURE CATALOG



BAUWERK, Monopark Bussiness, Eiche, Kurzstabparkett, Sortierung Bussiness, 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



DRÜCKERGARNITUR, Hoppe, Bonn, Edelstahl matt



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



SOCKELLEISTE, rechteckig, weiß



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



STECKDOSE, Berker Q.1, polarweiß, samt

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.



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



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



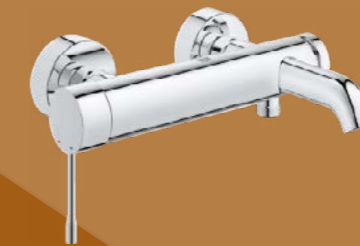
WASCHTISCH, Laufen Pro S, weiß, mit Hahnhoch, ca. 600 x 465 x 95 mm / 175 mm



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



WASCHTISCHARMATURE, Grohe, Essence, Einhand-Waschtischbatterie, chrom



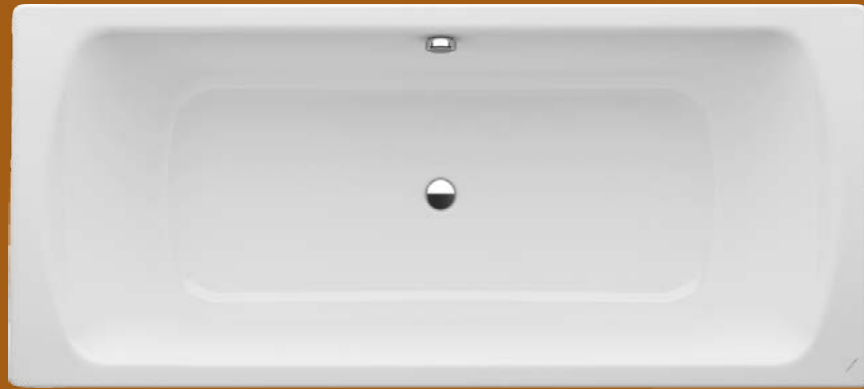
BRAUSEKOPF, Grohe Sena, Handbrause 1 Strahlart, Chrom



BRAUSEKOPF, Grohe Sena, Handbrause 1 Strahlart, chrom

AUSSTATTUNGSKATALOG

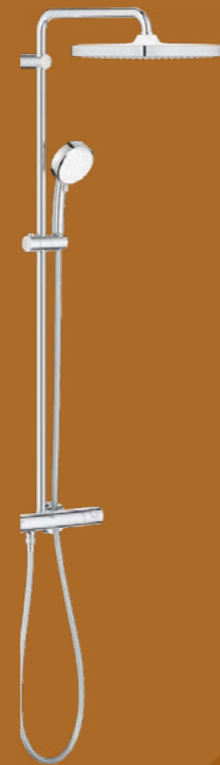
FEATURE CATALOG



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

EVERYTHING AT A GLANCE

- Klimaneutrale Aktivhäuser mit 3 bis 6 Zimmern auf ca. 95 – 169 m² Wohnfläche
- Nachhaltige Holzbauweise – natürlich, langlebig und wohngesund
- Fossilfreie Energieversorgung durch Photovoltaik, Erdwärme und 100 % Naturstrom
- Inklusive Stellplatz, ab 0.000 €/m²
- Gemeinschaft erleben: offen gestaltete Begegnungszonen, gemeinsames Haus, Spielplätze und Fitness-Bereich
- Grüne Oase: pflanzenreiches Siedlungskonzept mit Streuobstwiese und naturnaher Landschaftsgestaltung
- Digital & zukunftsfähig: Glasfaseranschluss, E-Mobility ready und smartes Energiekonzept
- Attraktive Lage in Pankow: wachsendes Infrastrukturangebot, schnelle Anbindung und viel Natur direkt vor der Haustür
- *Climate neutral active houses with 3 to 6 rooms and 95–169 m² approx. of living space*
- *Sustainable timber construction – natural, durable, and healthy to live in*
- *Fossil free energy supply through photovoltaics, geothermal energy, and 100% green electricity*
- *Parking space included, from 0.000 €/m²*
- *Community living: open spaces for encounters, a shared community house, playgrounds, and a fitness area*
- *Green oasis: lush residential concept featuring a traditional orchard and nature friendly landscape design*
- *Digital & future ready: high speed fiber optic connection, e mobility infrastructure, and a smart energy system*
- *Attractive Pankow location: growing infrastructure, convenient connections, and abundant greenery right outside your door*

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

HERAUSGEBER

PUBLISHER

The Grounds Real Estate Development AG
Zimmerstraße 16, 10969 Berlin
Tel: +49 30 20 21 6866
E-mail: info@tgd.ag
Webseite: thegroundsag.com

PROJEKTGESELLSCHAFT

PROJECT COMPANY

Tempus Z GP GmbH
Zimmerstraße 16, 10969 Berlin
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: May 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





AVORA

GRAVENSTEINSTRASSE 47 , BERLIN - PANKOW

THE GROUNDS
ASSET MANAGEMENT GMBH

The Grounds Real Estate Development AG

Zimmerstraße 16, 10969 Berlin

Tel: +030-2359846 86

E-mail: avora@tgd.ag

Webseite: thegroundsag.com/avora