

Berlin – Heiligensee

Vermieteter Bungalow in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24045013



www.von-poll.com

???? ??????: 435.000 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 630 m²

??????? ????????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ??? ??????

???????? ??????????	24045013
????????????	ca. 90 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	4
?????????????? ???	2
????????????	
????????????	2
????? ?????????????	1962
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????

????? ???????	435.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2004
?????????	????????
????????????	
????????????????????	ca. 90 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	190.58 kWh/m ² a
??????????????	16.05.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ?????????



??????? ???????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????



???????? ??????????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ?????????



???????? ??????????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ?????????



??????? ???????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ????????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

??????



??????? ???????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

??? ?????? ???????????

Der im Jahr 1962 massiv erbaute Bungalow ist voll unterkellert und befindet sich auf einem ca. 630 m² großen, optimal nach Südwesten ausgerichteten Grundstück. Zwischen 2002 und 2004 wurde der Bungalow vollständig saniert und präsentiert sich nun sowohl optisch als auch technisch wie ein Neubau. Zuletzt wurde ein hochwertiger Wintergarten angebaut, der den Nutzwert des Hauses erheblich erhöht. Das tagesbelichtete Untergeschoss bietet ein zusätzliches Schlaf- oder Gästezimmer (ca. 16,5 m²) mit eigenem Badezimmer sowie einen großen Raum (ca. 25 m²), der als Hobby- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Anschlüsse für eine Waschmaschine sind ebenfalls vorhanden. Aktuell ist die Immobilie vermietet (für 1.250 € Nettokaltmiete monatlich), was sie auch für Kapitalanleger besonders interessant macht. Der Zustand des Hauses bietet perspektivisch eine solide Grundlage zur Schaffung der eigenen vier Wände. Das großzügige und ruhig gelegene Südwest-Grundstück ist liebevoll und pflegeleicht angelegt. Der grüne Daumen kann weitherzig ausgelebt werden. Das Entspannen und Runterkommen vom stressigen Alltag ist bei diesem schönen Garten ein Muss. Zur Immobilie gehört ein direkt angrenzender Carport. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ???????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

???????????????? ???? ??????????

- sehr ruhige Wohnlage
- Zwei Tageslichtbäder
- pflegeleichtes Südwest-Grundstück
- Kunststofffenster mit Insektenschutz und elektrischen Jalousien
- Umfangreiche Sanierungen in 2002 bis 2004
- Vollunterkellert
- Carport
- Massivbau
- beheizter Wintergarten

??????? ???????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

??? ??? ??? ???????????

Die idyllische Wohnanlage befindet sich im Berliner Ortsteil Heiligensee im Nordwesten Berlins. Ein Stadtteil mit ländlichem Reiz, unweit der Havel umgeben von Wäldern und Gewässern. Der Tegeler See sowie der Tegeler Forst mit einer Fläche von über 2.000ha, sind zum Greifen nah. Der Standort verbindet die Ruhe eines naturnahen Platzes am Stadtrand mit den vielfältigen Möglichkeiten einer Metropole und befindet sich in ruhiger Lage zwischen Berliner City und Wirtschaftsstandort Hennigsdorf. In die Berliner Innenstadt gelangt man schnell und bequem vom nahegelegenen S-Bahnhof Heiligensee. Die S25 verkehrt im 20-Minuten-Takt und befördert Sie in 36 Minuten zum Brandenburger Tor. Zudem haben Sie mit der Buslinie 124 Anschluss an den angrenzenden beliebten Ortsteil Tegel. Die 2km entfernte Bundesautobahn A111 Schulzendorfer Straße bietet eine perfekte Anbindung ans Umland und beliebte Ausflugziele (Spreewald ca. 1,20 Std., Ostsee ca. 2,30 Std.) Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

??????? ???????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.58 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24045013 - 13503 Berlin – Heiligensee

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33 ?????????? - Hermsdorf
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com