

Berlin – Heiligensee

# Raumwunder ideal für die Familie in begehrter Lage von Heiligensee

**CODICE OGGETTO: 24045008**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 128 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24045008
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 44 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	88.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.04.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

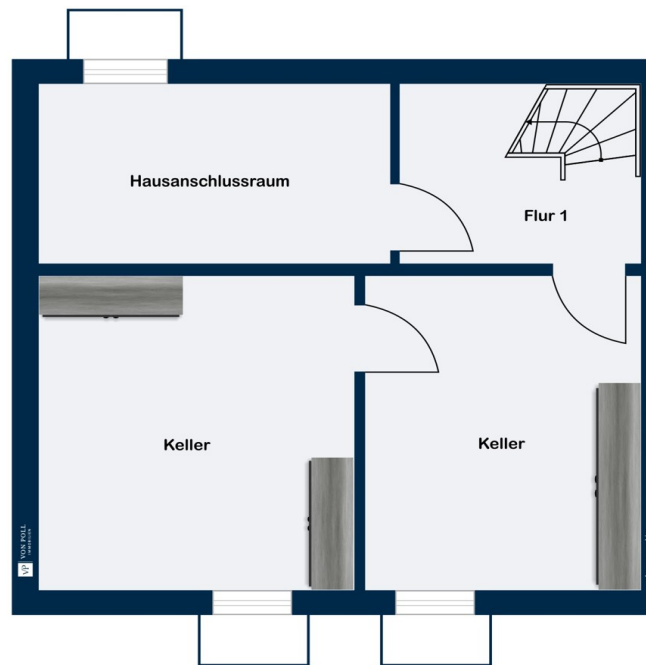


Finanzierung  
berechnen

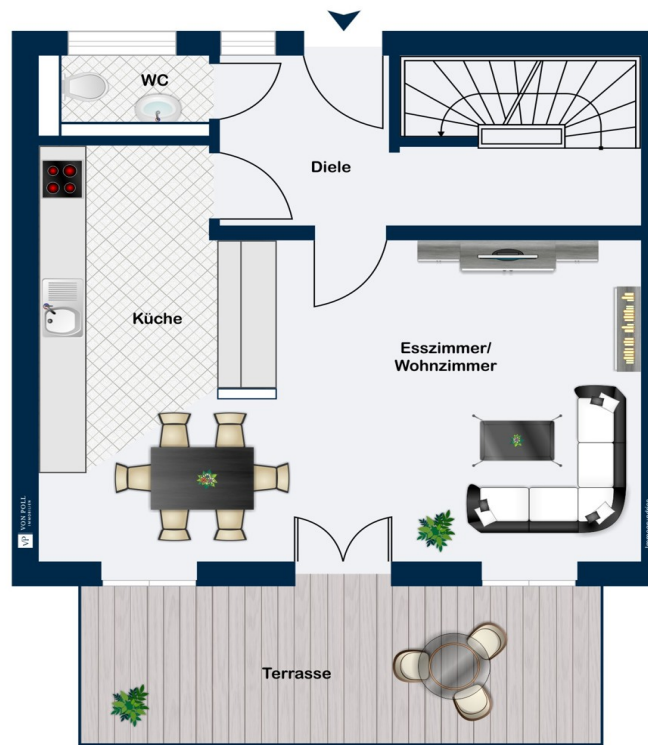


CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

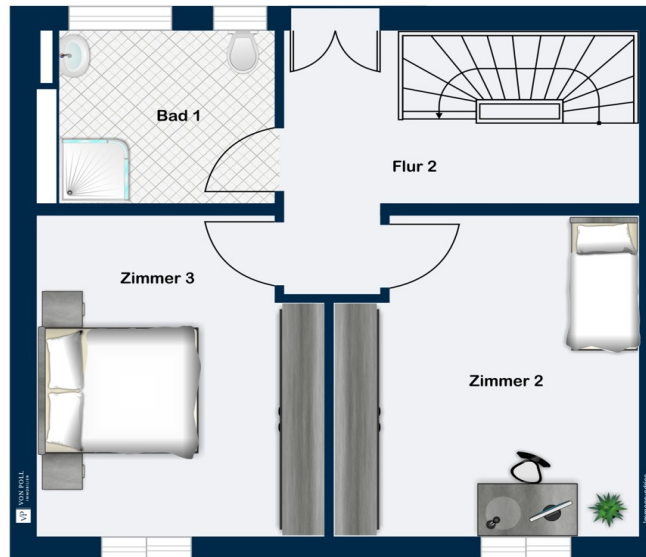
## Planimetrie



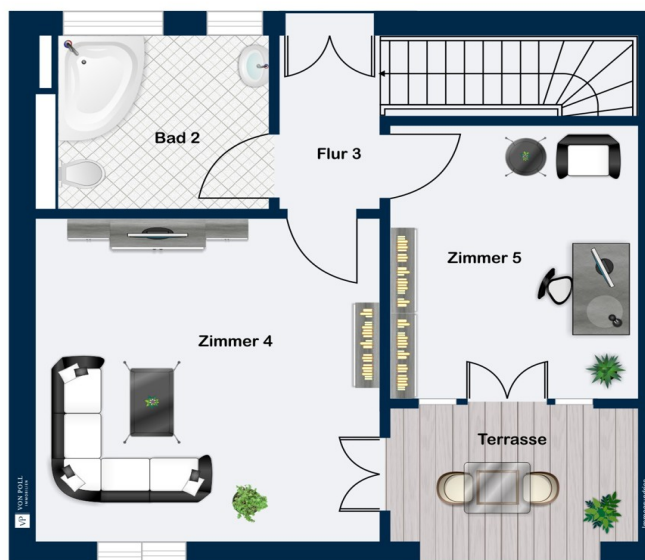
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Una prima impressione

Sie träumen schon länger vom Eigenheim? Mit dieser Immobilie kann Ihr Traum wahr werden! Dieses moderne und familienfreundliche Reihenmittelhaus wurde 2003 gebaut und erstreckt sich auf insgesamt 5 Zimmer, welche sich auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufteilen. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und stellt durch seinen durchdachten Grundriss ein Raumwunder dar. Vom Eingangsbereich erreichen Sie einen gut belichteten, offenen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, von dem Sie einen tollen Blick auf die Terrasse genießen können. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss, in welchem Sie zwei großzügig geschnittene Zimmer, sowie ein Luxus -Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche vorfinden. Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, von denen man direkt auf den Balkon gelangt. Dieser ist zum Garten ausgerichtet und bietet einen weitläufigen Blick in die umliegende grüne Natur. Abgerundet wird diese Etage mit einem zusätzlichen Wannenbad. Sollte Ihnen das an Platz noch nicht genügen, verfügt die Immobilie über einen Keller, der ausreichend Fläche für weitere Aufbewahrungsmöglichkeiten bereithält. Die Möglichkeit zur Gestaltung eines Hobbyraums, Werkstatt o.ä. ist ebenfalls gegeben. Ein eigener Stellplatz steht unmittelbar vor dem Haus zur Verfügung. Ein monatlichen Betrag in Höhe von 125 € ist unter anderem für allgemeine Instandhaltungen, das Wegerecht, sowie für das Wasser/ Abwasser zu entrichten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.



**CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Dettagli dei servizi

- Offene Einbauküche
- Zwei Tageslichtbäder (Badewanne und Dusche)
- Gäste WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Elektrische Jalousien im Erdgeschoss
- Alu-Fensterläden
- Südwest-Balkon mit elektrischer Fenster-Beschattung
- Südwest-Terrasse mit elektrischer Markise
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Zentralheizung Gas
- Vollunterkellert
- Stellplatz mit Fahrradgarage
- Massivbau

**CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlino - Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)