

Berlin – Heiligensee

# Raumwunder ideal für die Familie in begehrter Lage von Heiligensee

CODE DU BIEN: 24045008



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

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 128 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24045008
Surface habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 44 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	ERDGAS_LEICHT	Consommation finale d'énergie	88.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



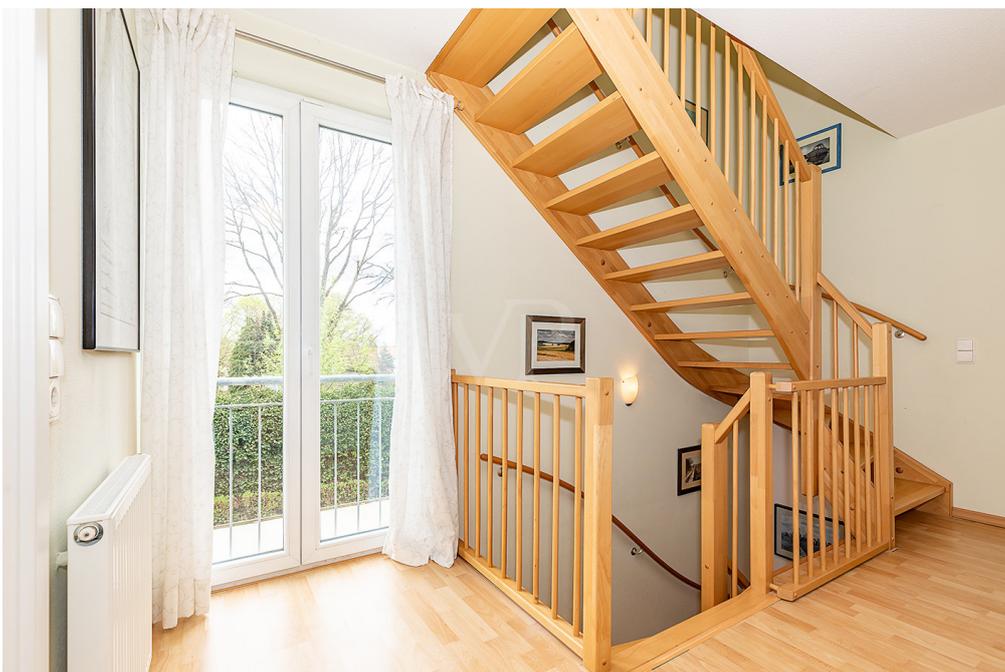
CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

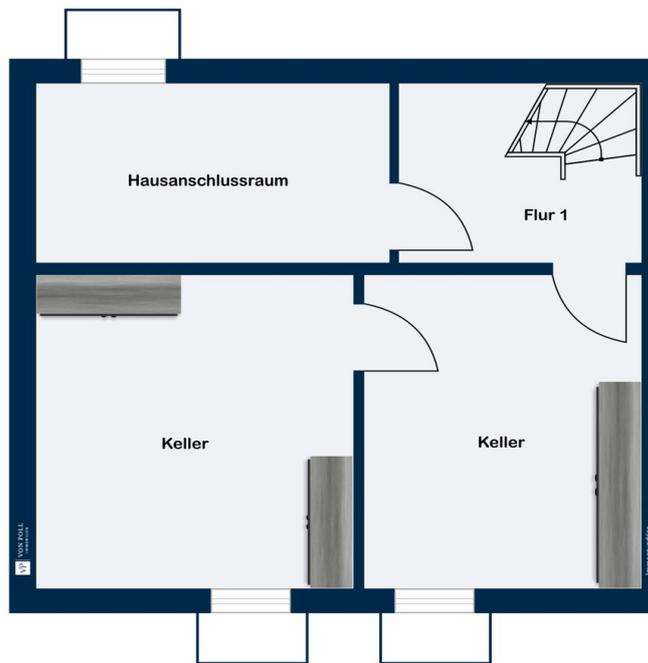


Finanzierung  
berechnen

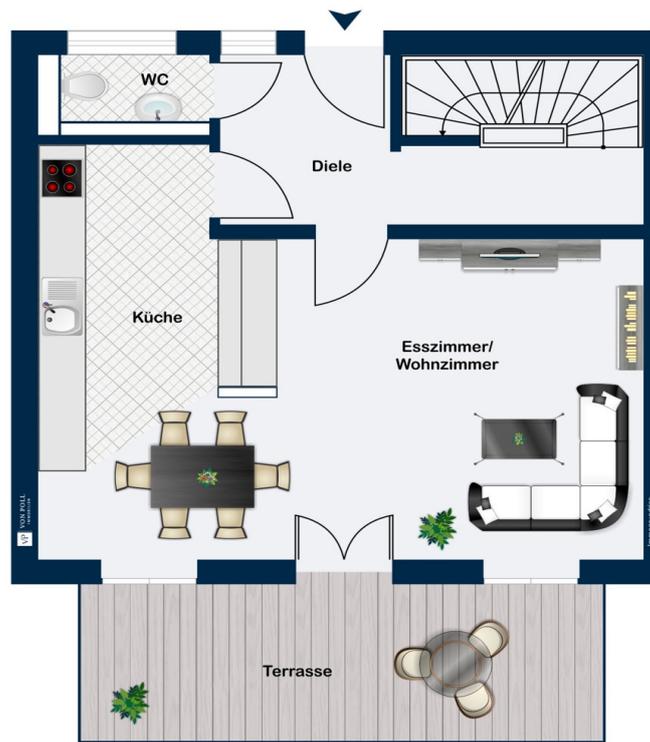


CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

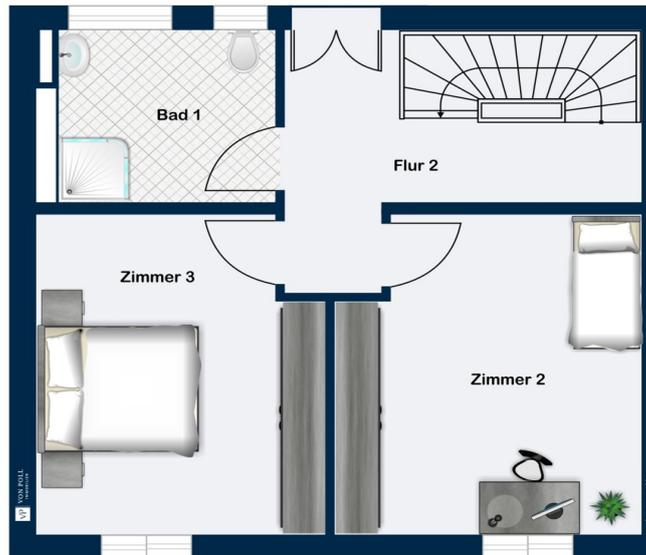
## Plans d'étage



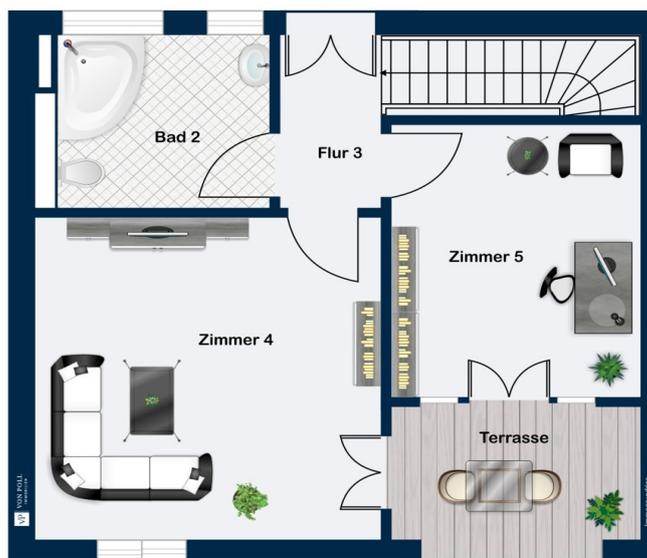
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin - 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)