

Berlin / Heiligensee – Heiligensee

Großzügige vollverklinkerte Doppelhaushälfte in beliebter Lage!

Property ID: 25045024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 513 m²

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

At a glance

Property ID	25045024
Living Space	ca. 153 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1989

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 120 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	117.34 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



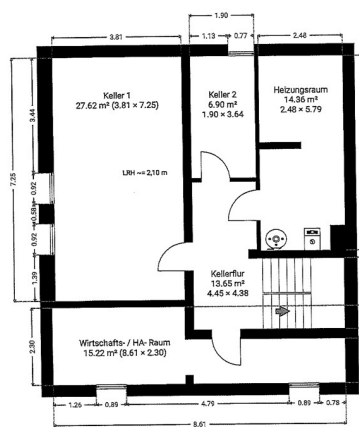
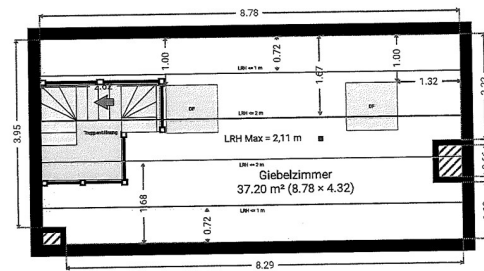
Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





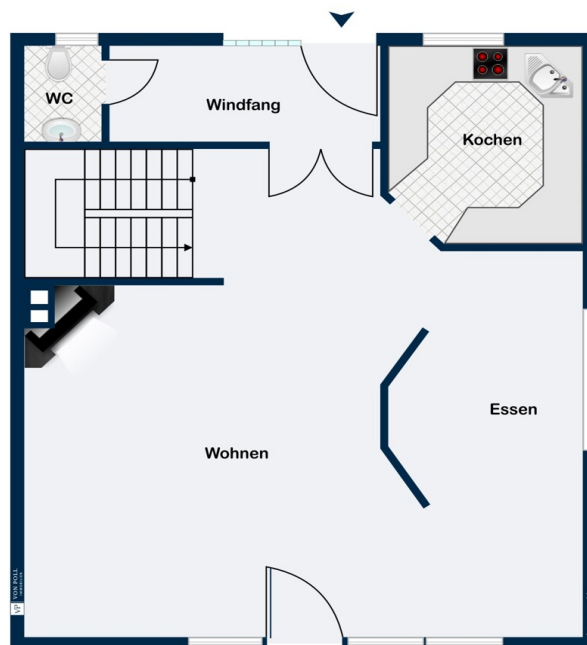
Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

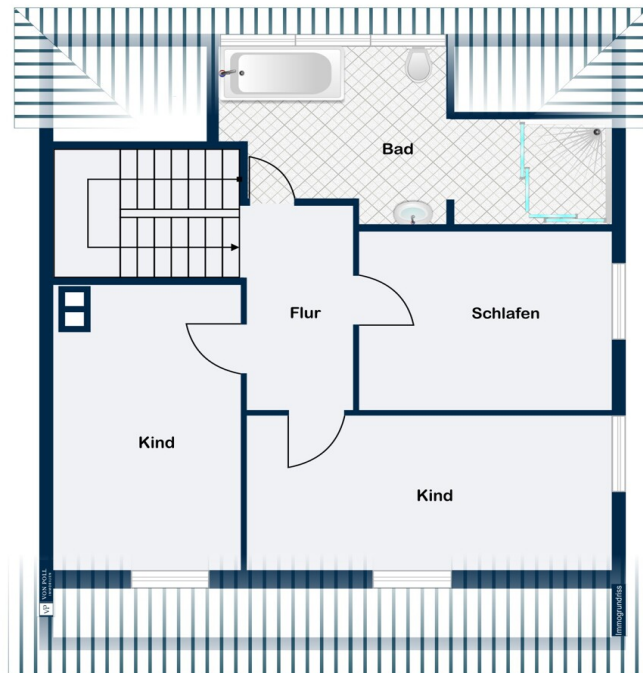
The property



Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

A first impression

Sichern Sie sich diese Gelegenheit in beliebter zentraler Lage unweit von Wald und Grün!

Zum Verkauf steht eine großzügige 5 Zimmer-Doppelhaushälfte mit Massivkeller. Sie verfügt über ca. 153 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 275 m² Wohn- / Nutzfläche. Aktuell teilt sich diese im Erdgeschoss in einem ca. 60 qm großen Wohn- / Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Windfang-Flur sowie im Obergeschoss in 3 Zimmer, Wannen- / Duschbad und Flur auf. Ein separates Giebelzimmer ist ebenso vorhanden. Der Terrassenzugang ist vom Wohnzimmer aus gegeben.

Im UG befinden sich noch ein Hobby- / Officeraum, ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie den Heizungsraum.

Die Buderus Gas-Brennwerttherme ist im Jahr 2020 erneuert worden.

Die Doppelhaushälfte ist in Fertighausbauweise der Firma Hanse-Haus mit tagesbelichteten Keller in Massivbauweise errichtet worden.

Ein sonniger sehr ruhig gelegener Gartenbereich mit schönster Südausrichtung steht zum Verweilen oder als Spielbereich für Kinder zur Verfügung.

Die sehr beliebte Lage mit guter Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel, dem nahen Autobahnanschluss sowie sämtlicher Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Einrichtungen machen das Objekt insgesamt sehr attraktiv.

Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung einen eigenen positiven Eindruck!

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

Details of amenities

- großzügige Wohn- und Nutzfläche
- sonnige Garten- und Terrassenfläche
- zentrale Ortslage
- großzügiges Masterbad

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

All about the location

Diese vollverklinkerte Doppelhaushälfte befindet sich in Berlin-Heiligensee, einer der beliebtesten Wohnlagen im grünen Norden Berlins. Heiligensee zeichnet sich durch seine idyllische, naturnahe Umgebung und gleichzeitig sehr gute Anbindung an die Berliner Innenstadt aus.

Die beliebte Wohnstraße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün – ideal für Familien mit Kindern oder Paare, die Wert auf eine harmonische Nachbarschaft und ein entspanntes Wohnumfeld legen. In unmittelbarer Nähe laden der Heiligensee sowie weitläufige Wald- und Grünflächen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte in der Umgebung zur Verfügung. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die bequem erreichbar sind. Auch medizinische Versorgung und Apotheken befinden sich in der Nähe.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die S-Bahn-Station Heiligensee (S25) sowie mehrere Buslinien gelangt man zügig in die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man die A111 in wenigen Minuten – optimal für Berufspendler.

Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Lage im Grünen und der schnellen Erreichbarkeit der Stadt macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Paare, die das Beste aus beiden Welten verbinden möchten.

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.34 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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

Property ID: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com