

Berlin – Heiligensee

# Stylish city villa with high-quality furnishings

*Property ID: 25045019B*



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

**PURCHASE PRICE: 989.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 885 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – 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: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25045019B                             |
| Living Space         | ca. 134 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 2011                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 989.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2011                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 39 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 99.34 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 25.08.2035      | Energy efficiency class                              | C                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2011                      |



Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property





Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property





Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property





Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property



Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property





Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property





Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property



Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property





Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property



Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property



**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





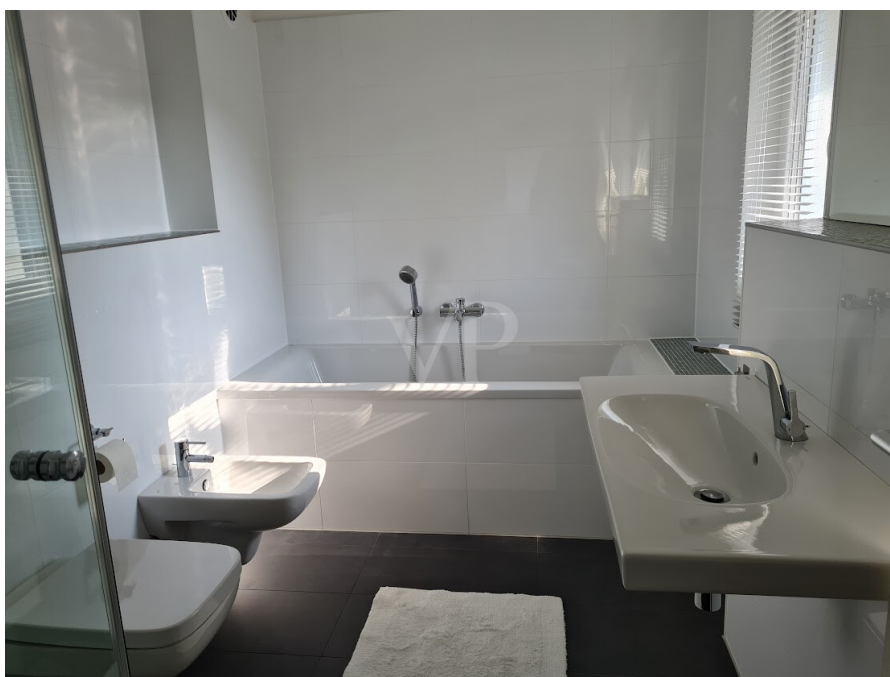
Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property



Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## The property

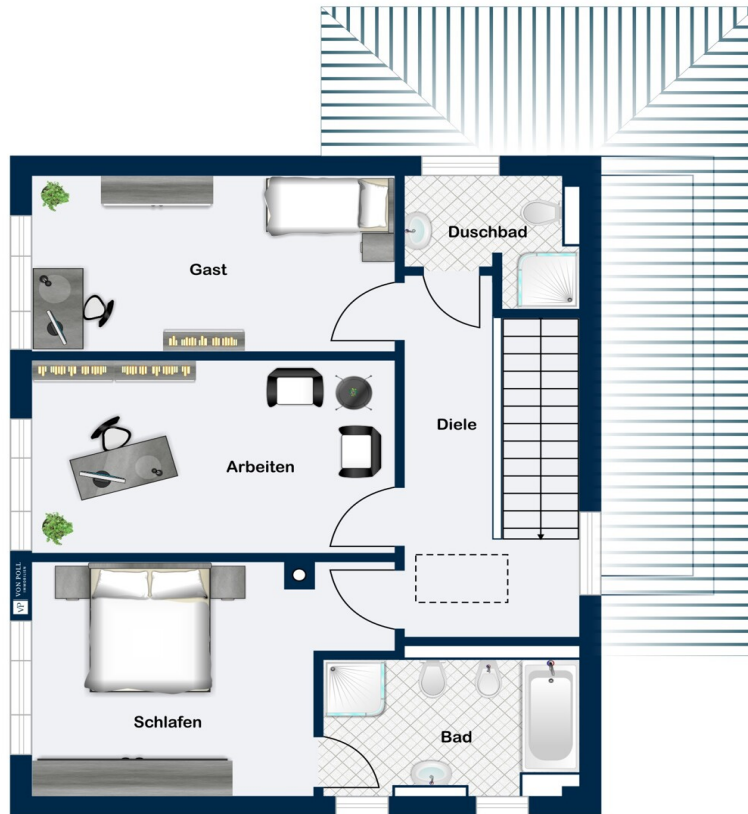




Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## 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: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## A first impression

This modern villa combines timeless architecture with exclusive living comfort. On approximately 134 m<sup>2</sup> of living space, you'll find a well-designed floor plan that perfectly blends openness and coziness. The ground floor boasts large, floor-to-ceiling windows that flood the living and dining area with natural light. The centerpiece is the inviting fireplace, which creates a special ambiance on cooler days. Thanks to the high-quality ventilation system, you'll always enjoy a pleasant indoor climate. The clearly structured architecture, the elegant brick facade, and the classic hipped roof underscore the house's sophisticated character. On the terrace and in the lovingly landscaped garden, you'll find peace and relaxation amidst nature. Upstairs, you'll find two bright bedrooms, a study or children's room, and two modern bathrooms. This villa combines stylish living with modern amenities – an ideal home for those who value quality and design.

Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Details of amenities

Highlights im Überblick:

ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Fußbodenheizung

Alarmanlage

Solarthermie für die Warmwasserversorgung

Bewässerungsanlage des gesamten Grundstücks

großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich

hochwertiger Kamin

moderne Belüftungsanlage

klassische Architektur mit Ziegelfassade und Walmdach

drei sonnige Natursteinterrassen

Garage und Stellplatz

Massives, unterkellertes Gartenhaus

Property ID: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## All about the location

Die prämierte Stadtvilla der Hausbaufirma Heinz von Heiden 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 ruhige 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: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 99.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
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 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: 25045019B - 13503 Berlin – 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](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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