

Berlin - Heiligensee

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Vollkeller und Garten in Berlin - Heiligensee

Property ID: 26045013



PURCHASE PRICE: 470.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 502 m²

Property ID: 26045013 - 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: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

At a glance

Property ID	26045013	Purchase Price	470.000 EUR
Living Space	ca. 119 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	2	Construction method	Prefabricated components
Year of construction	1980	Usable Space	ca. 50 m ²
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.06.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	204.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 26045013 - 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: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Berliner Ortsteil Heiligensee! Hier bietet sich Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage zu verwirklichen.

Dieses freistehende OKAL-Fertighaus aus dem Jahr 1980 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m² und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Vier gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das ca. 502 m² große Grundstück schafft den idealen Rahmen für ein entspanntes Leben im Grünen – verbunden mit den Vorzügen der Hauptstadt.

Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und in den gepflegten Garten. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist in massiver Bauweise voll unterkellert. Im Untergeschoss stehen Ihnen insgesamt vier Räume, einschließlich eines Heizungsraums, zur Verfügung. Diese bieten viel Platz für Lagerung, Hobby oder einen praktischen Hauswirtschaftsbereich.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ob gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder erholsame Stunden im eigenen Grünen – hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport, das Ihrem Fahrzeug einen geschützten Stellplatz bietet. Auch Fahrräder oder weitere Gartengeräte finden hier bequem Platz.

Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

Details of amenities

- schönes Sonnengrundstück
- Carport
- massiver Keller

Property ID: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im begehrten Ortsteil Heiligensee. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün sowie einer familienfreundlichen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Wälder, die Havel und der Heiligensee zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Buslinien 124, 133 und 222 sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

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: 26045013 - 13503 Berlin - Heiligensee

Other information

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: 26045013 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com