

Berlin – Heiligensee

## Elegante villa urbana con muebles de alta calidad.

Número de propiedad: 25045019B



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

PRECIO DE COMPRA: 989.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 885 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25045019B                                      |
| Superficie habitable | ca. 134 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 2011                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 989.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2011                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 39 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 25.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 99.34 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2011                   |

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



**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



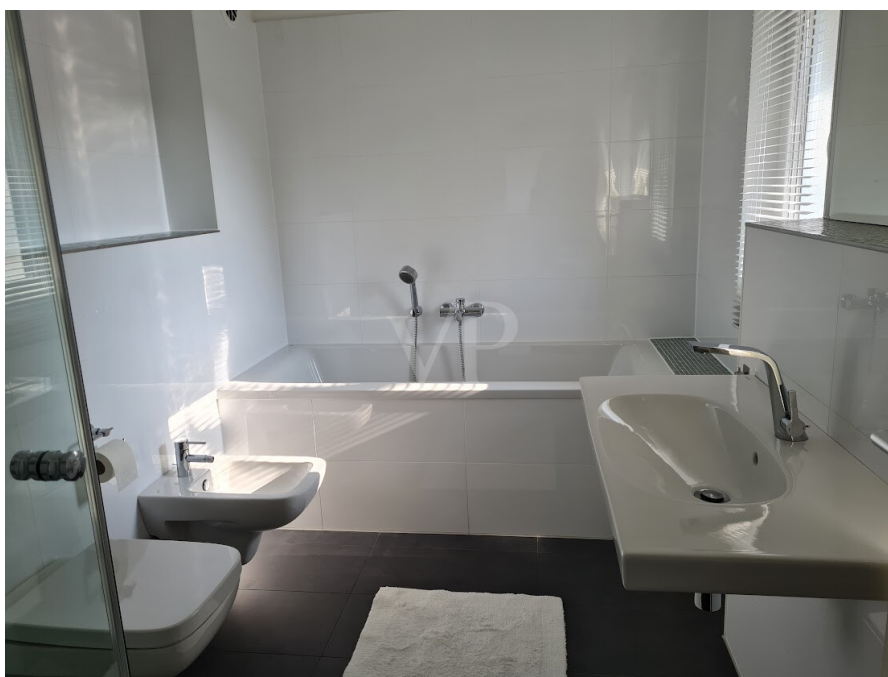
Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propiedad



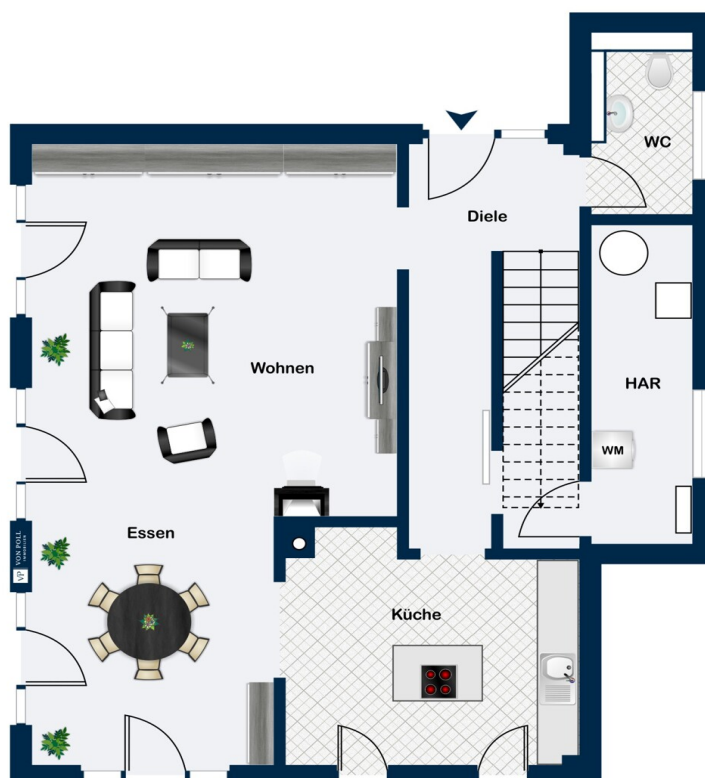
Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

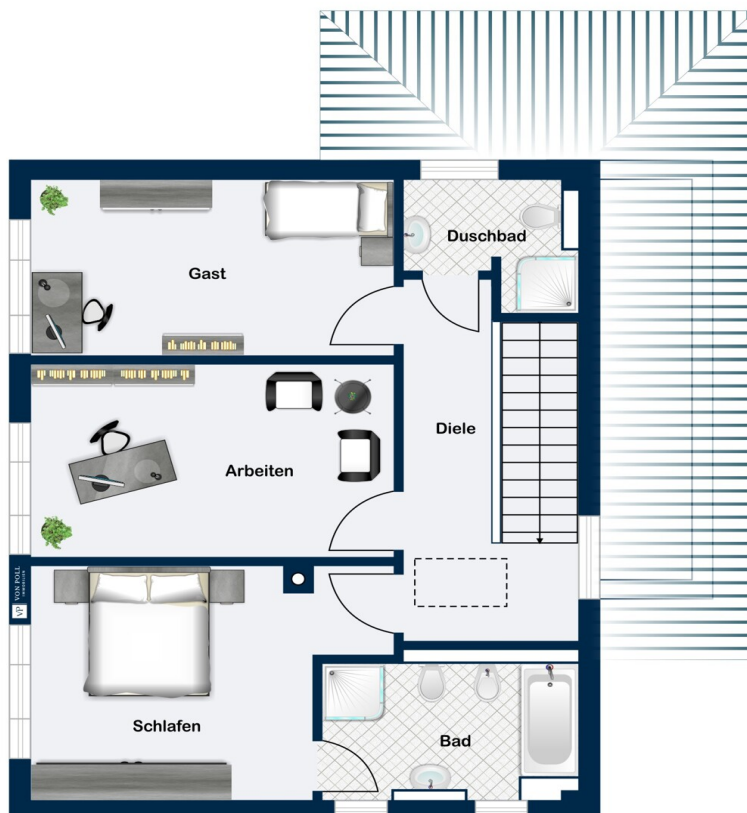
## La propiedad



Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Una primera impresión

Esta moderna villa combina una arquitectura atemporal con un confort exclusivo. En sus aproximadamente 134 m² de espacio habitable, encontrará una distribución bien diseñada que combina a la perfección amplitud y calidez. La planta baja cuenta con amplios ventanales que inundan de luz natural el salón-comedor. La acogedora chimenea es la pieza central, creando un ambiente especial en los días más frescos. Gracias al sistema de ventilación de alta calidad, siempre disfrutará de un clima interior agradable. La arquitectura de líneas claras, la elegante fachada de ladrillo y el clásico tejado a cuatro aguas realzan el carácter sofisticado de la casa. En la terraza y el cuidado jardín, encontrará paz y relajación en plena naturaleza. En la planta superior, encontrará dos luminosos dormitorios, un estudio o habitación infantil y dos modernos baños. Esta villa combina un estilo de vida elegante con comodidades modernas: un hogar ideal para quienes valoran la calidad y el diseño.

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Detalles de los servicios

Highlights im Überblick:

ca. 134 m² 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

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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