

Berlin / Heiligensee – Heiligensee

# Maison jumelée spacieuse, entièrement revêtue de briques, dans un quartier prisé !

CODE DU BIEN: 25045024



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 513 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – 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: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25045024
Surface habitable	ca. 153 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1989

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	117.34 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2020



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

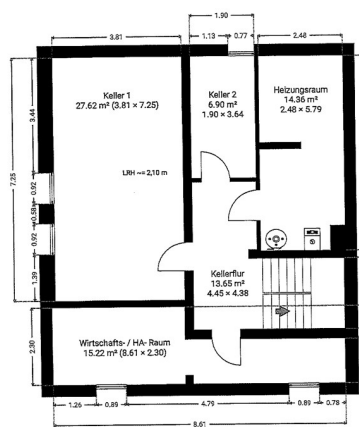
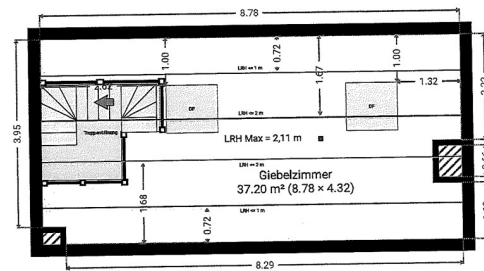
## La propriété





CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – 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: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La propriété

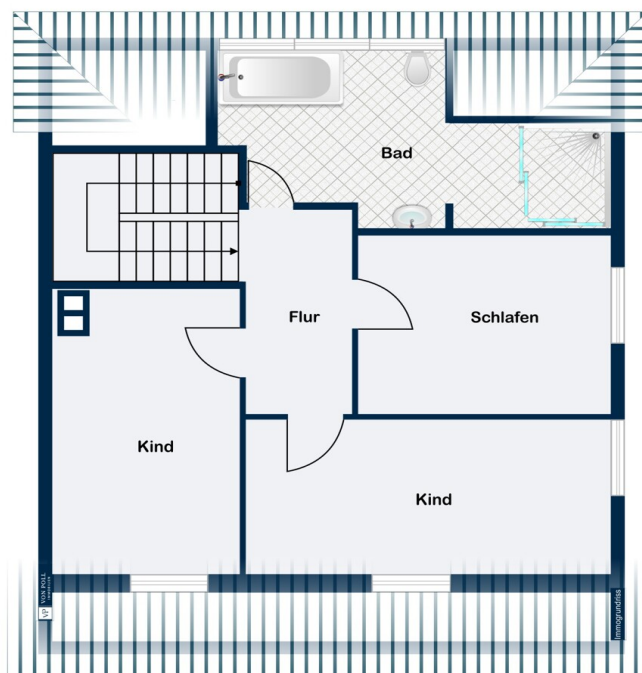




CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Plans d'étage





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: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee**

## Une première impression

Saisissez cette opportunité dans un quartier central recherché, à proximité de la forêt et de la verdure ! À vendre : une spacieuse maison jumelée de 5 pièces avec un sous-sol solide. Elle offre environ 153 m<sup>2</sup> de surface habitable et une surface totale utilisable d'environ 275 m<sup>2</sup>. Actuellement, le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger d'environ 60 m<sup>2</sup>, une cuisine, des toilettes invités et un vestibule. L'étage supérieur se compose de trois chambres, d'une salle de bains avec baignoire et douche, et d'un couloir. Une pièce mansardée indépendante complète ce bien. La terrasse est accessible depuis le séjour. Le sous-sol comprend une pièce pouvant servir de bureau ou de salle de loisirs, un débarras, une buanderie et la chaufferie. La chaudière à condensation au gaz Buderus a été remplacée en 2020. Cette maison jumelée est une maison préfabriquée construite par Hanse-Haus, avec un sous-sol solide et lumineux. Un jardin ensoleillé et très calme, bénéficiant d'une belle exposition sud, est idéal pour la détente ou comme aire de jeux pour les enfants. Son emplacement privilégié, avec d'excellentes liaisons de transports en commun, la proximité de l'autoroute et de tous les commerces et services publics, rend ce bien immobilier très attractif. Venez le constater par vous-même !



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*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



CODE DU BIEN: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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