

Berlin – Heiligensee

## Villa de ville élégante avec mobilier de haute qualité

CODE DU BIEN: 25045019B



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

PRIX D'ACHAT: 989.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 885 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – 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: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25045019B
Surface habitable	ca. 134 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	989.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 39 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	99.34 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2011



CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

### Top-Makler Berlin



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25





CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – 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)



CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

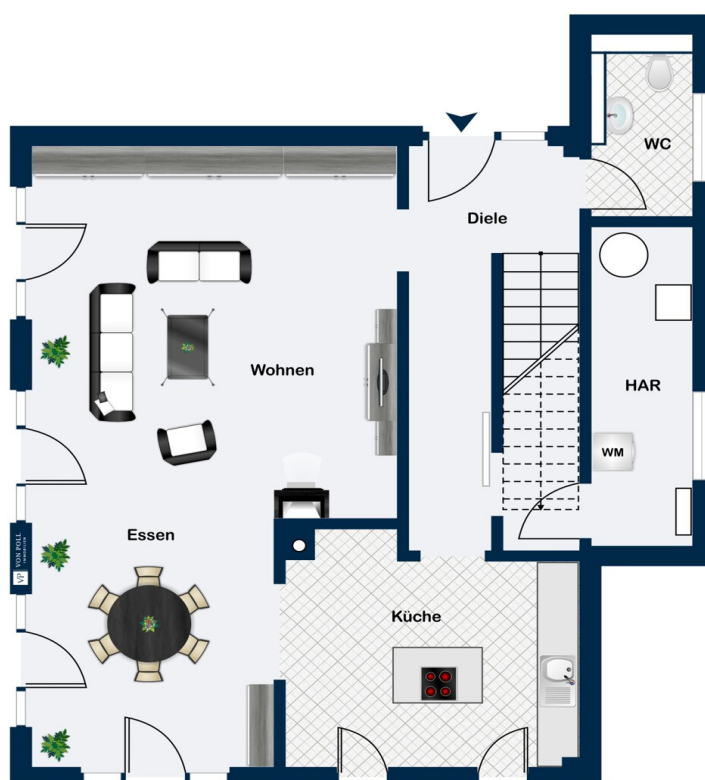
## La propriété

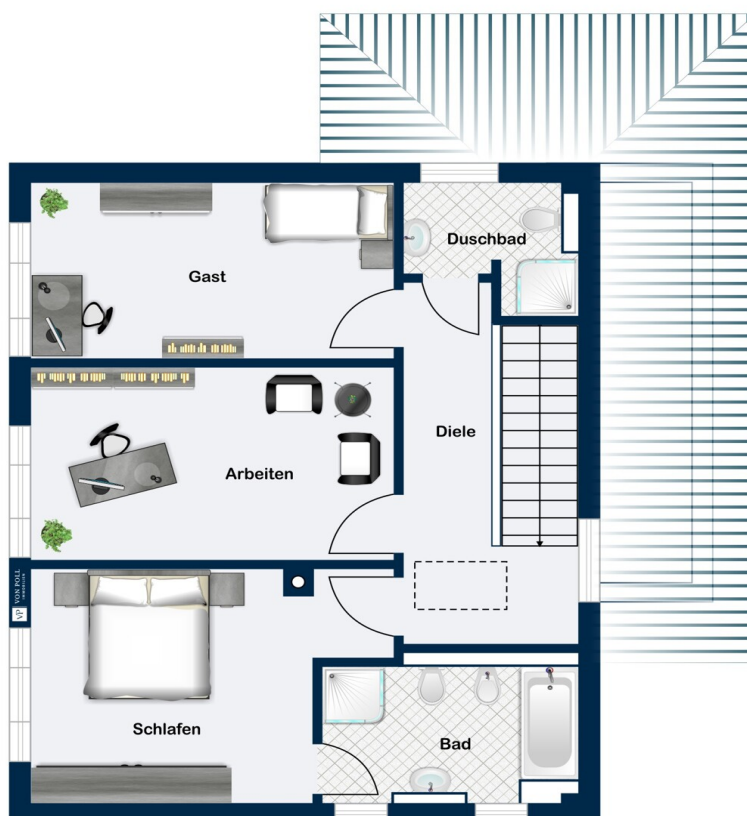




CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## 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: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Une première impression

Cette villa moderne allie une architecture intemporelle à un confort de vie exclusif. Sur environ 134 m<sup>2</sup> habitables, vous découvrirez un agencement bien pensé qui marie harmonieusement espaces ouverts et intimité. Le rez-de-chaussée bénéficie de grandes baies vitrées qui inondent de lumière naturelle le séjour et la salle à manger. La cheminée, pièce maîtresse de la pièce, crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches. Grâce à un système de ventilation performant, vous profiterez toujours d'une température intérieure agréable. L'architecture aux lignes épurées, l'élégante façade en briques et le toit à quatre pans classique soulignent le caractère raffiné de la maison. Sur la terrasse et dans le jardin paysager, vous trouverez calme et sérénité en pleine nature. À l'étage, vous découvrirez deux chambres lumineuses, un bureau ou une chambre d'enfant, et deux salles de bains modernes. Cette villa allie style de vie et équipements modernes – une demeure idéale pour ceux qui apprécient la qualité et le design.

CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Plus d'informations

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



**CODE DU BIEN: 25045019B - 13503 Berlin – 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)