

Berlin – Heiligensee

# Stilvolle Stadtvilla mit hochwertiger Ausstattung

????????? ??????????: 25045019



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

???? ??????: 989.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ???? : 885 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25045019	????? ???????	989.000 EUR
????????????	ca. 134 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2	????? ??????????????	2011
??????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	2011	?????????????	ca. 39 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	99.34 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	25.08.2025	????????????	
??????????????????		????????????	C
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	??????????	
		????? ??????????????	2011
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

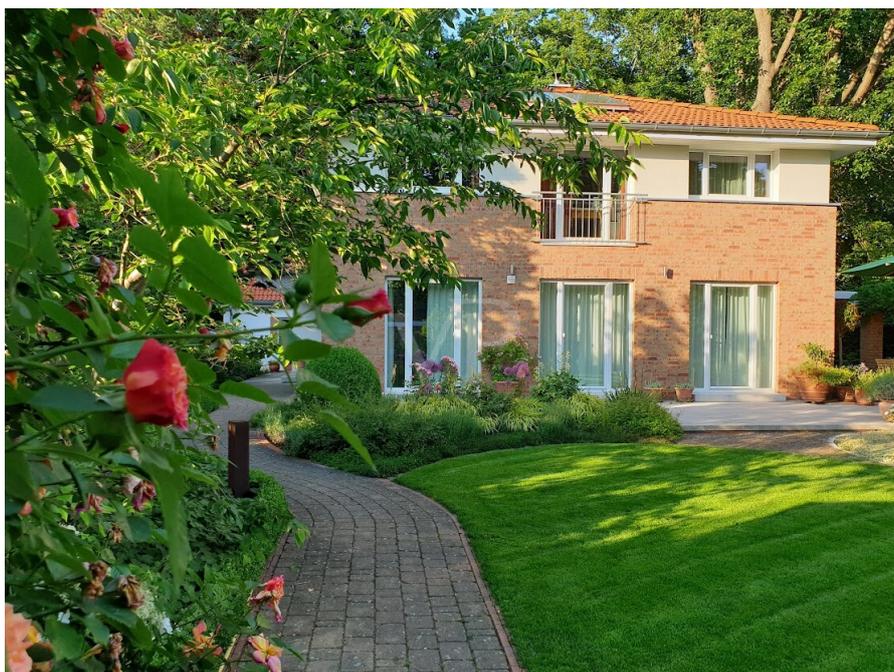
??????? ????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????



??????? ????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????



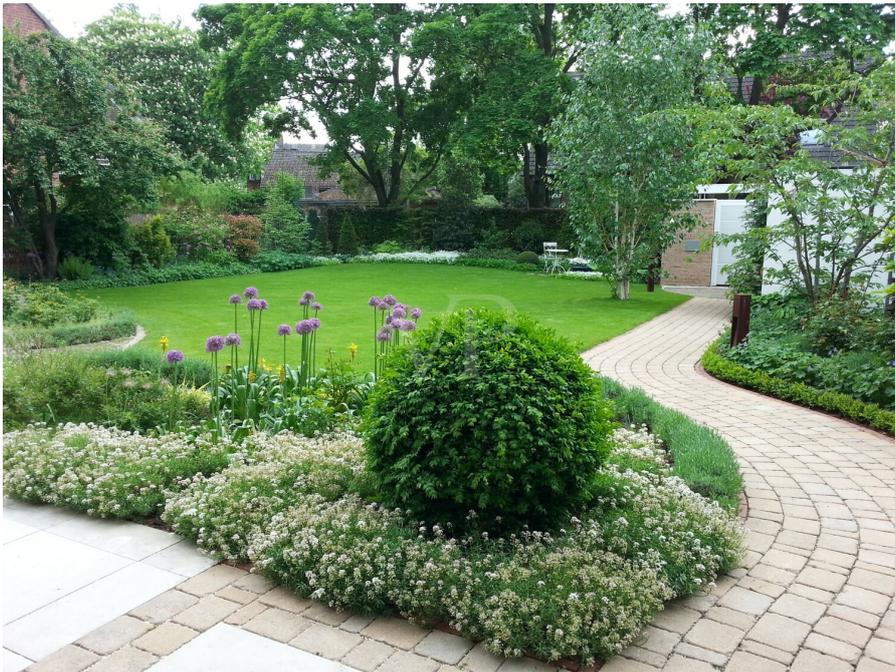
??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????



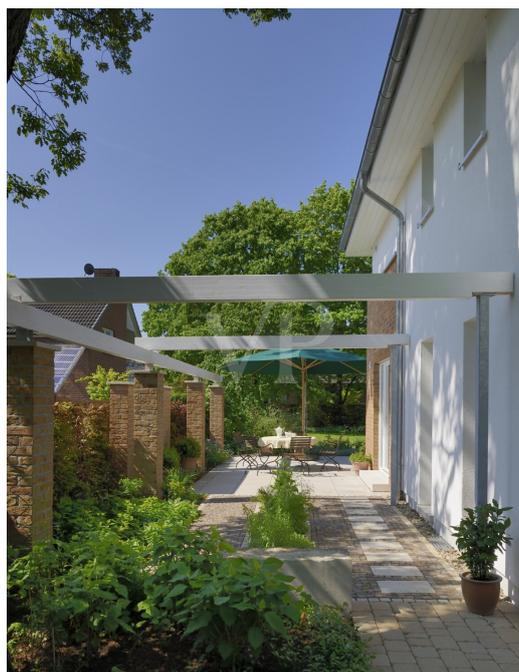
???????? ??????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ?????????



??????? ????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????



??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????

**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



??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????



???????? ??????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ?????????



??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ????????



???????? ??????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

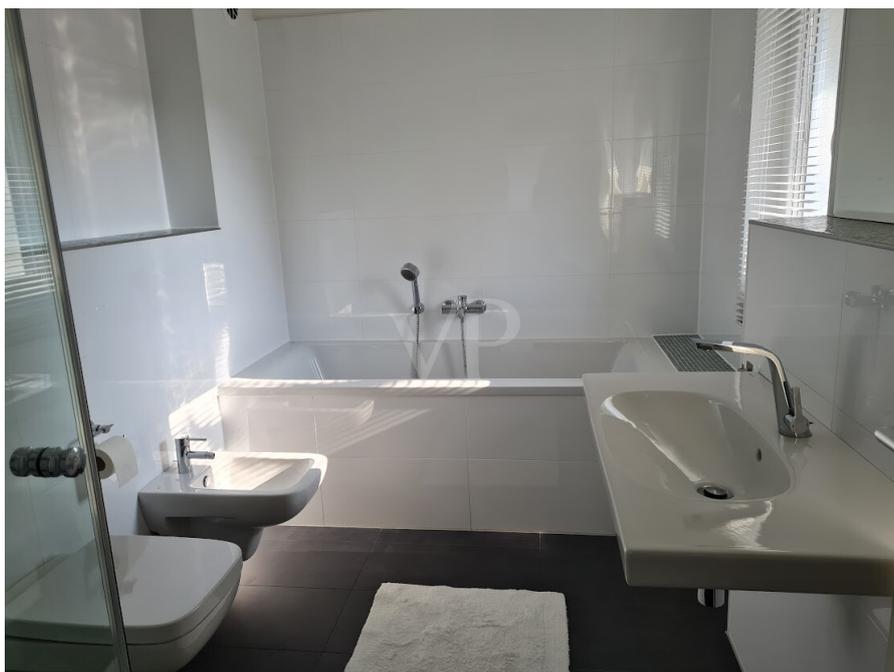
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

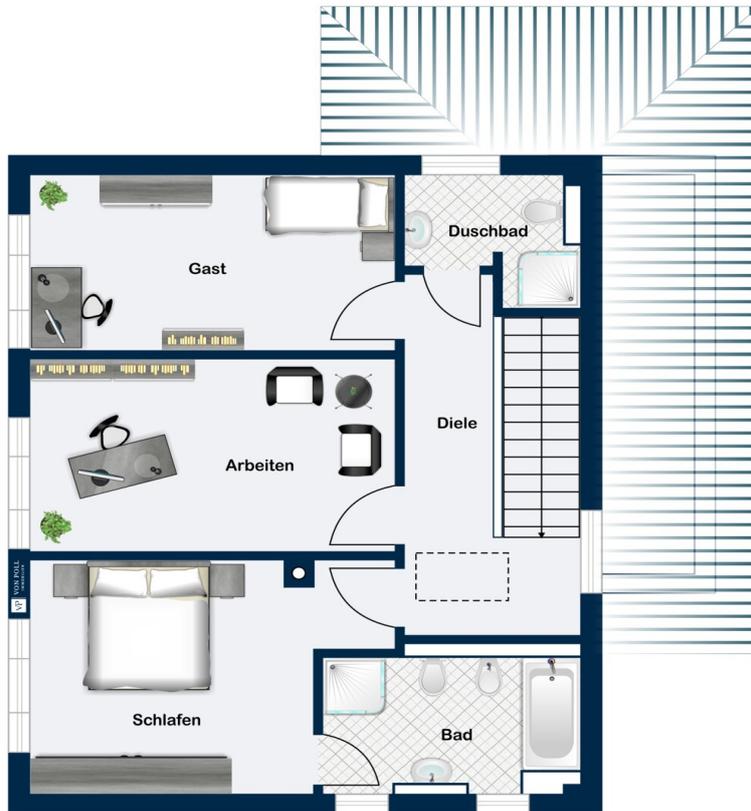
?? ????????



???????? ??????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

??? ?????? ???????????

Diese moderne Stadtvilla verbindet zeitlose Architektur mit exklusivem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Behaglichkeit perfekt kombiniert.

Das Erdgeschoss überzeugt mit großen, bodentiefen Fenstern, die den Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht durchfluten. Herzstück ist der gemütliche Kamin, der an kühlen Tagen eine besondere Atmosphäre schafft. Dank der hochwertigen Belüftungsanlage genießen Sie zudem stets ein angenehmes Raumklima.

Die klar strukturierte Architektur, die edle Ziegelfassade und das klassische Walmdach unterstreichen den repräsentativen Charakter des Hauses. Auf der Terrasse und im liebevoll angelegten Garten finden Sie Ruhe und Erholung im Grünen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer oder Kinderzimmer und zwei moderne Badezimmer.

Diese Stadtvilla vereint stilvolles Wohnen und moderne Ausstattung – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Qualität und Design legen.

??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2025.  
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 Handelsregisterauszugs, 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

???????? ??????????: 25045019 - 13503 Berlin – Heiligensee

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin  
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0  
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

???? ??????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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