

Berlin / Heiligensee – Heiligensee

# Großzügige vollverklinkerte Doppelhaushälfte in beliebter Lage!

????????? ??????????: 25045024



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 153 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 513 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

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

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25045024
????????????	ca. 153 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	5
?????????????? ???	3
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1989

????? ????????	649.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2019
????????? ???????????????	????????????????????? ???????????
????????????????????????? ???????	ca. 120 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ?????????????	117.34 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.10.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2020

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ?????????



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ????????



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ?????????



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ?????????





???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ?????????



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ?????????



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – 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



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ?????????



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ?????????



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

?? ?????????





???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – 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)



Finanzierung  
berechnen







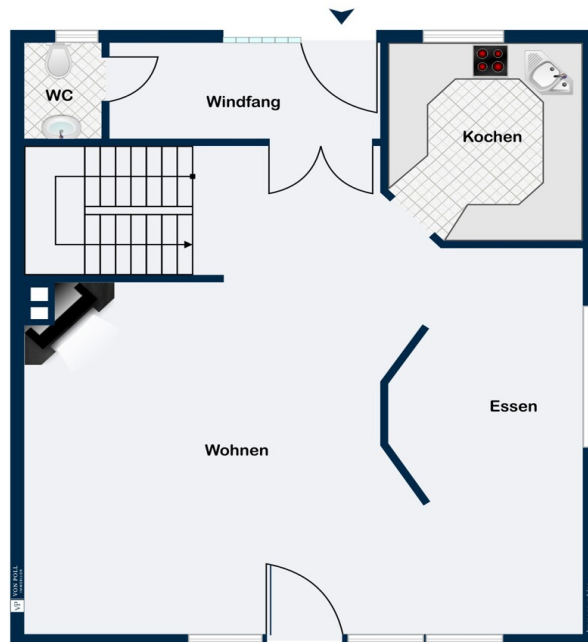
???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

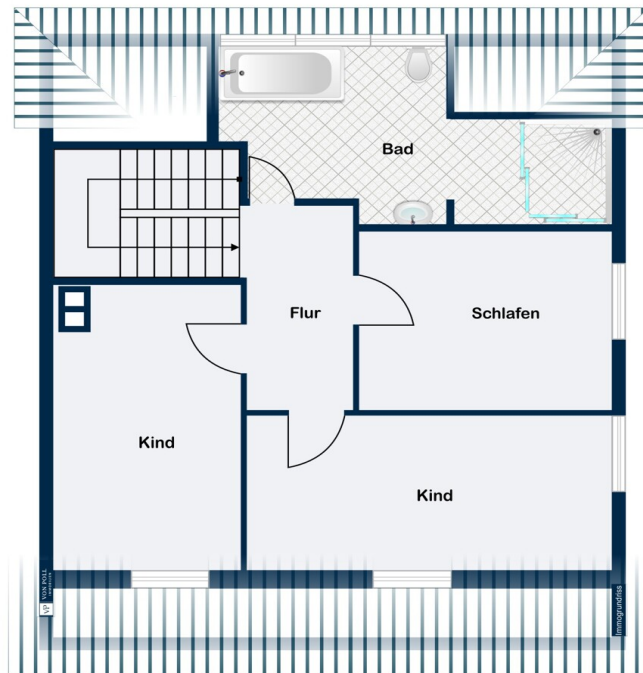
?? ????????



???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

???????





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

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

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

Sichern Sie sich diese Gelegenheit in beliebter zentraler Lage unweit von Wald und Grün!

Zum Verkauf steht eine großzügige 5 Zimmer-Doppelhaushälfte mit Massivkeller. Sie verfügt über ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt ca. 275 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche. Aktuell teilt sich diese im Erdgeschoss in einem ca. 60 qm großen Wohn- / Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Windfang-Flur sowie im Obergeschoss in 3 Zimmer, Wannen- / Duschbad und Flur auf. Ein separates Giebelzimmer ist ebenso vorhanden. Der Terrassenzugang ist vom Wohnzimmer aus gegeben.

Im UG befinden sich noch ein Hobby- / Officerraum, ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie den Heizungsraum.

Die Buderus Gas-Brennwerttherme ist im Jahr 2020 erneuert worden.

Die Doppelhaushälfte ist in Fertighausbauweise der Firma Hanse-Haus mit tagesbelichteten Keller in Massivbauweise errichtet worden.

Ein sonniger sehr ruhig gelegener Gartenbereich mit schönster Südausrichtung steht zum Verweilen oder als Spielbereich für Kinder zur Verfügung.

Die sehr beliebte Lage mit guter Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel, dem nahen Autobahnanschluss sowie sämtlicher Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Einrichtungen machen das Objekt insgesamt sehr attraktiv.

Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung einen eigenen positiven Eindruck!

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

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

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

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

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

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.

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

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

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 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

???????? ??????????: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

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

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

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)

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

---

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