

Berlin – Heiligensee

## Stílusos városi villa kiváló minőségu bútorokkal

VP azonosító: 25045019B



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

VÉTELÁR: 989.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 885 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Áttekintés

VP azonosító	25045019B	Vételár	989.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 134 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2011
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2011	Hasznos terület	ca. 39 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	99.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	C
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



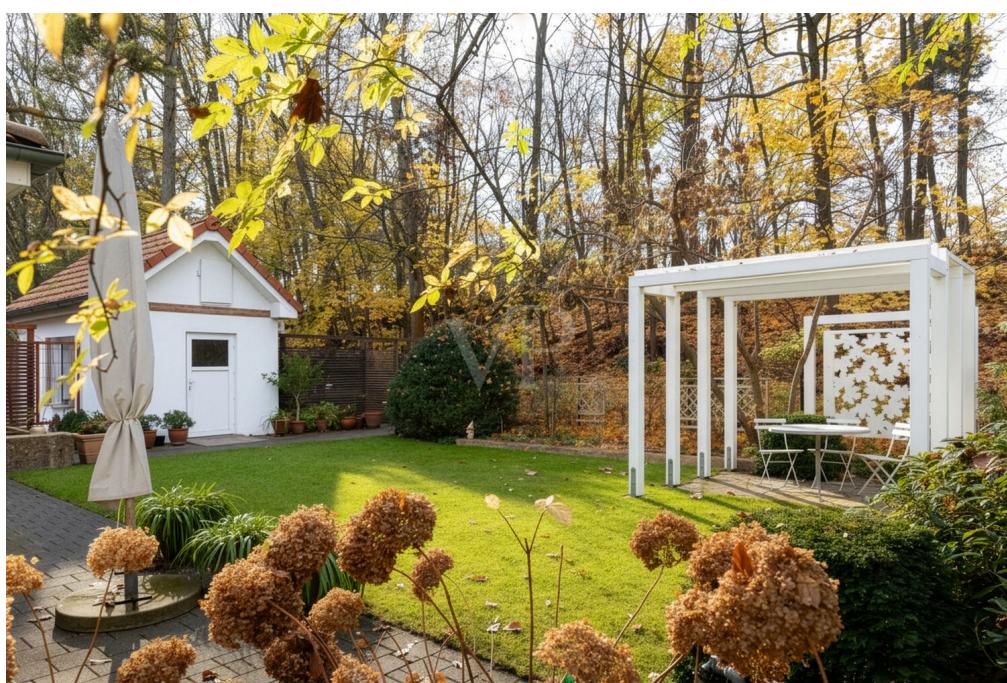
VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



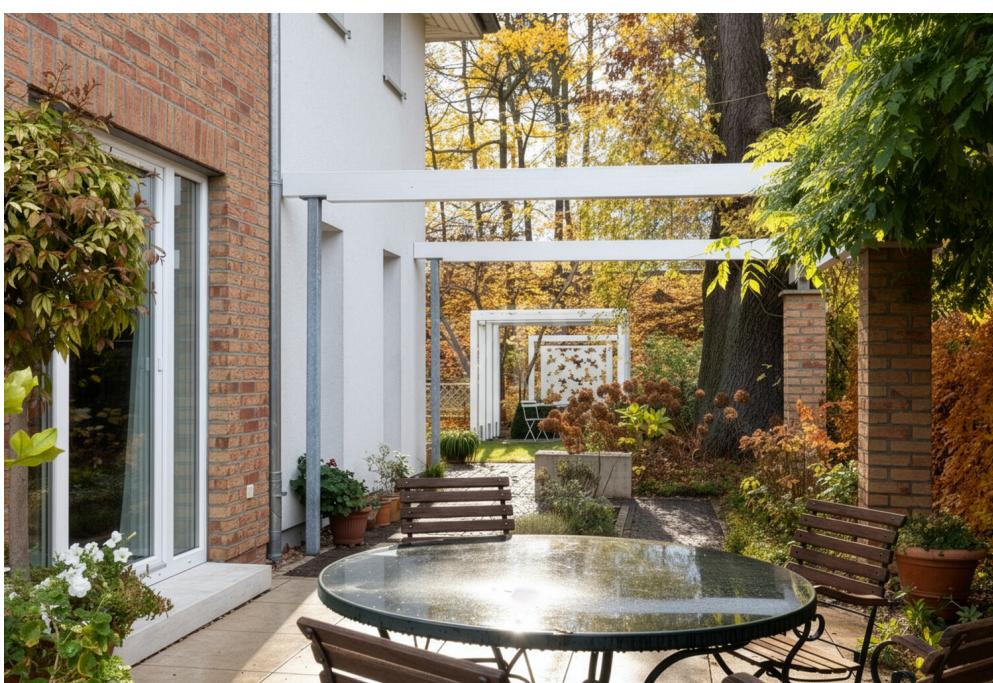
VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



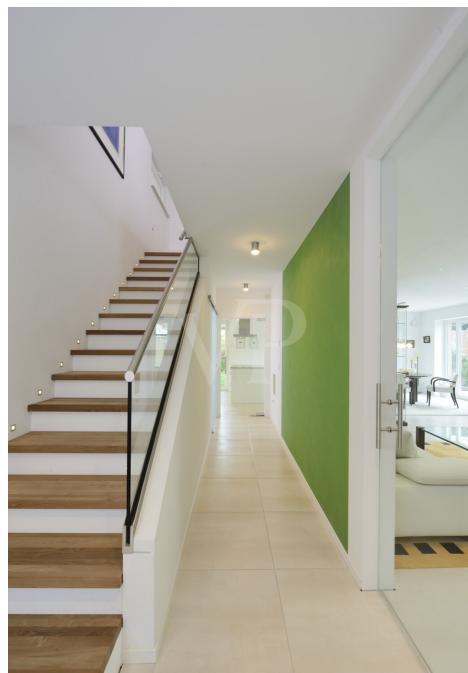
VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



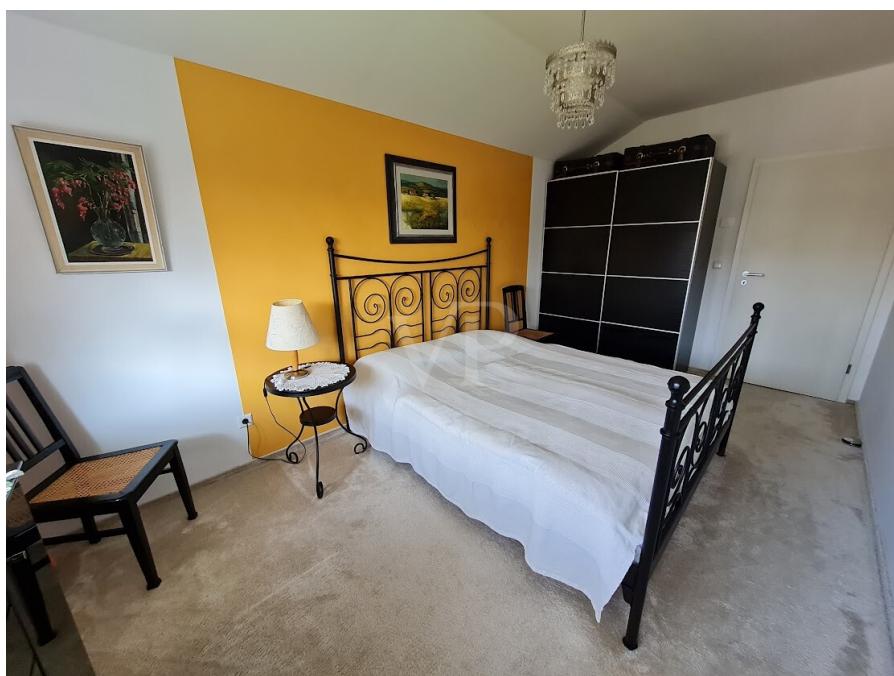
### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

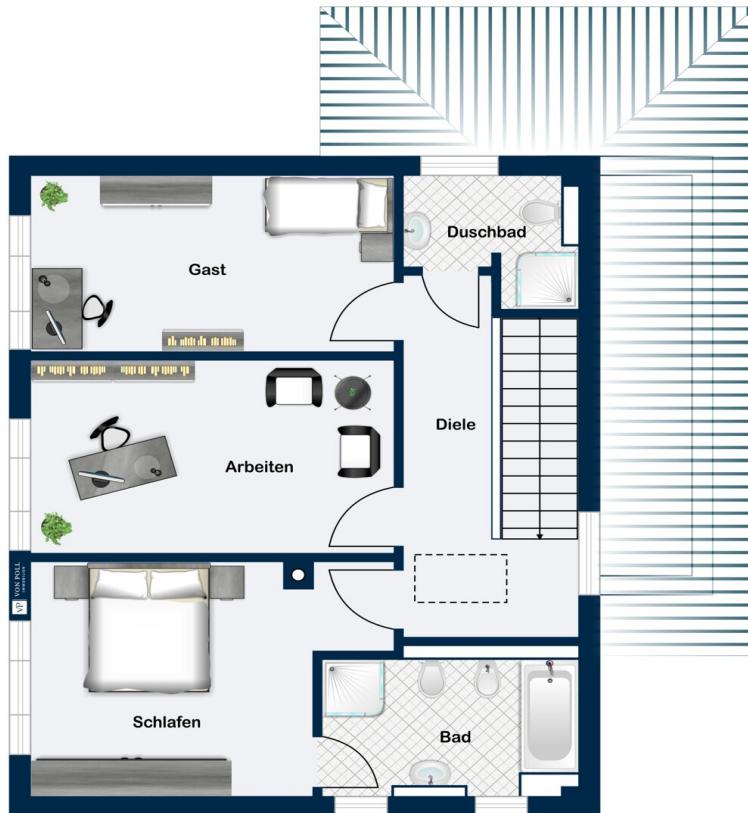
## Az ingatlan



VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Az elso benyomás

Ez a modern villa az idotlen építészetet ötvözi az exkluzív lakhatási kényelemmel. A körülbelül 134 m<sup>2</sup>-es lakótérben egy jól megtervezett alaprajz található, amely tökéletesen ötvözi a nyitottságot és a meghittséget. A földszinten nagy, padlótól a mennyezetig éró ablakok árasztják el a nappalit és az étkezést természetes fényvel. A központi elem a hívogató kandalló, amely különleges hangulatot teremt a hűvösebb napokon. A kiváló minőségu szellozorendszerek köszönhetően mindenkellemes beltéri klímát élvezhet. A világosan strukturált építészet, az elegáns téglahomlokzat és a klasszikus kontyolt teto kiemeli a ház kifinomult jellegét. A teraszról és a szépen parkosított kertben nyugalomra és pihenésre lelhet a természet közepén. Az emeleten két világos hálószoba, egy dolgozószoba vagy gyerekszoba, valamint két modern fürdőszoba található. Ez a villa a stílusos életet modern felszereltséggel ötvözi – ideális otthon azok számára, akik értékelik a minőséget és a dizájnt.

VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

**VP azonosító: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: [berlin.hermisdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermisdorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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