

Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Spaziosa casa bifamiliare completamente rivestita in mattoni, in una posizione popolare!

*Codice oggetto: 25045024*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 513 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25045024
Superficie netta	ca. 153 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1989

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 120 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	04.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	117.34 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



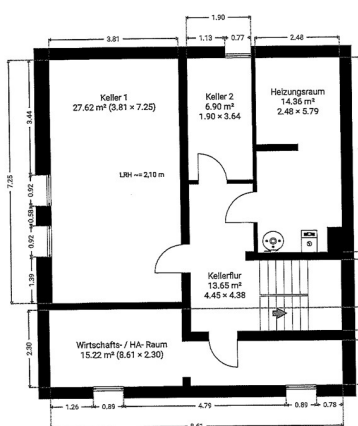
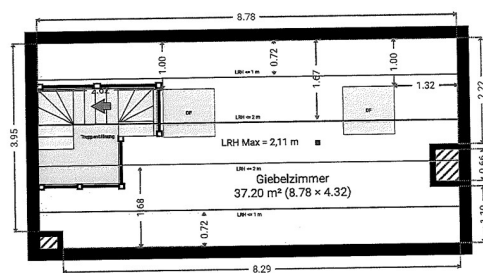
Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## La proprietà



**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





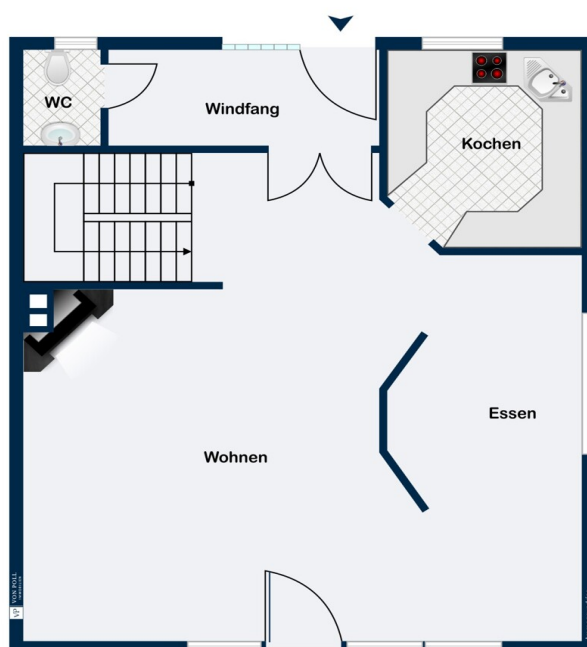
Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

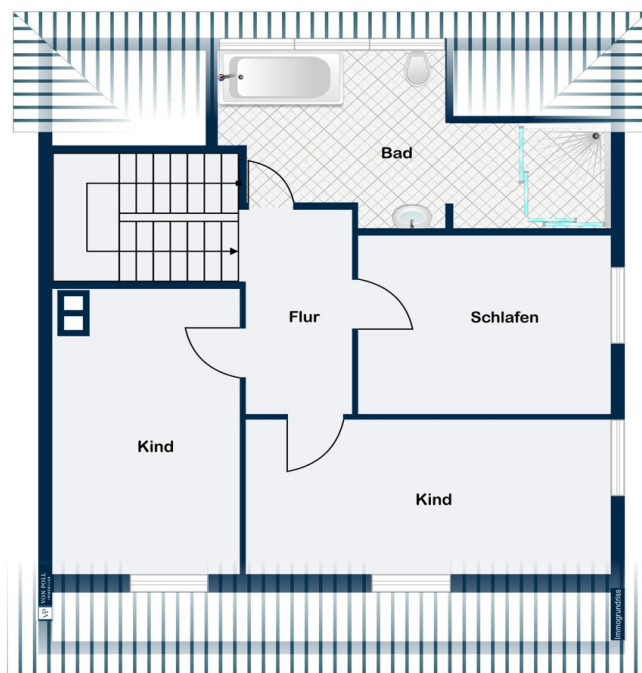
## La proprietà



Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee**

## Una prima impressione

Assicuratevi questa opportunità in una posizione centrale e ambita, vicino al bosco e al verde! In vendita una spaziosa casa bifamiliare di 5 locali con un solido seminterrato. Offre circa 153 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una superficie abitabile/utile totale di circa 275 m<sup>2</sup>. Attualmente, il piano terra comprende un soggiorno/sala da pranzo di circa 60 m<sup>2</sup>, una cucina, un bagno per gli ospiti e un anticamera. Il piano superiore comprende tre camere da letto, un bagno con vasca e doccia e un corridoio. È inclusa anche una mansarda separata. La terrazza è accessibile dal soggiorno. Il seminterrato comprende una stanza hobby/ufficio, un ripostiglio, una lavanderia e il locale caldaia. La caldaia a condensazione a gas Buderus è stata sostituita nel 2020. La casa bifamiliare è una casa prefabbricata costruita da Hanse-Haus, dotata di un solido seminterrato con luce naturale. Un'area giardino soleggiata e molto tranquilla con una splendida esposizione a sud è disponibile per il relax o come area giochi per i bambini. La posizione privilegiata, con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, la vicinanza all'autostrada e a tutti i negozi e servizi pubblici, rendono questa proprietà molto attraente nel complesso. Venite a vedere di persona!

Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25045024 - 13503 Berlin / Heiligensee – Heiligensee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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