

Berlin – Heiligensee

## Elegante villa cittadina con arredi di alta qualità

Codice oggetto: 25045019B



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

PREZZO D'ACQUISTO: 989.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 885 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – 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: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25045019B                            |
| Superficie netta    | ca. 134 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2011                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 989.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2011                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 39 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 99.34 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                             |

Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – 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)



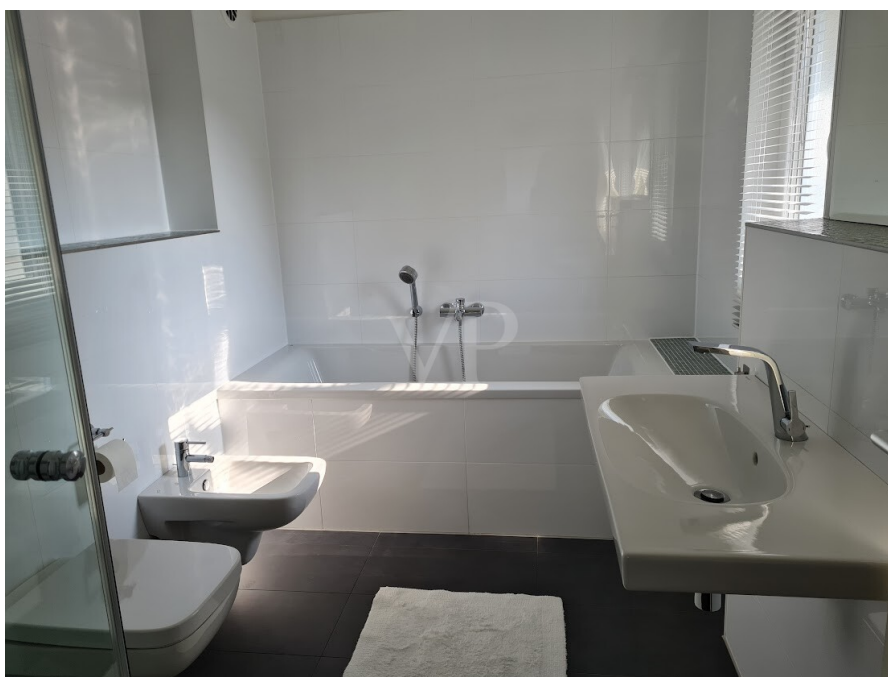
Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## La proprietà



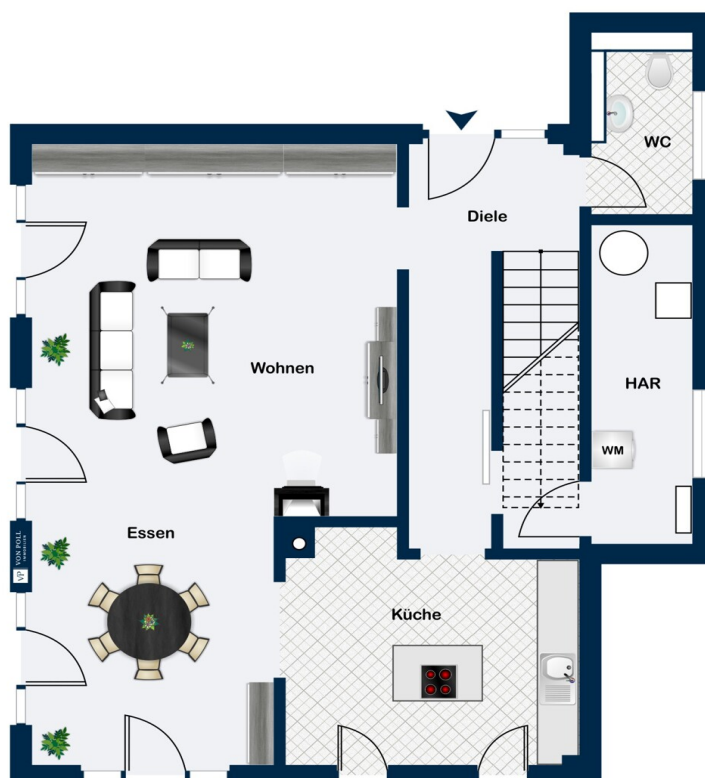
Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

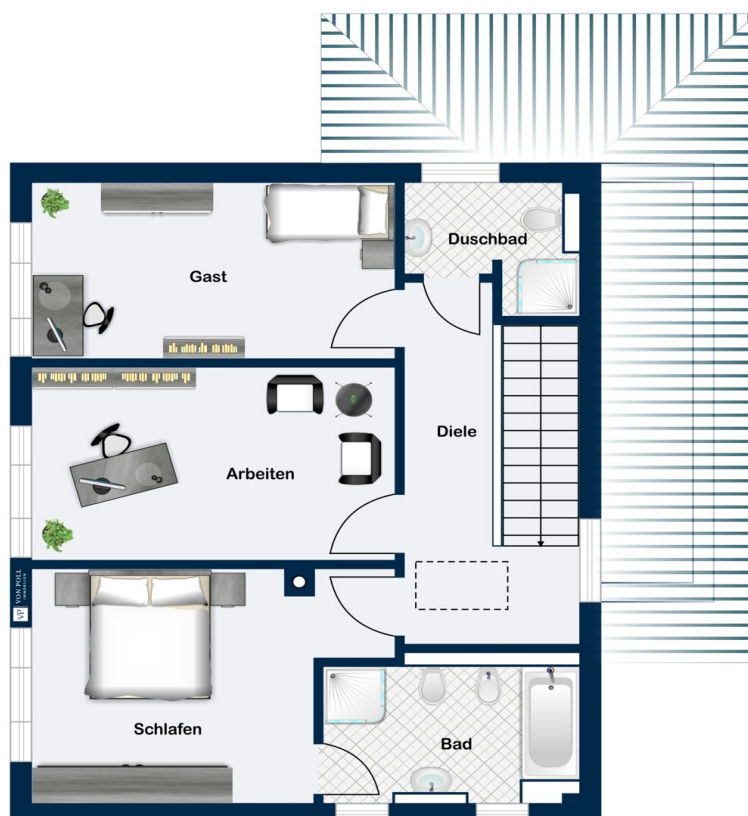
## La proprietà



Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – 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: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Una prima impressione

Questa villa moderna combina un'architettura senza tempo con un comfort abitativo esclusivo. Su circa 134 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, troverete una planimetria ben progettata che fonde perfettamente apertura e intimità. Il piano terra vanta ampie finestre a tutta altezza che inondano di luce naturale la zona giorno e pranzo. Il fulcro è l'accogliente camino, che crea un'atmosfera speciale nelle giornate più fresche. Grazie al sistema di ventilazione di alta qualità, godrete sempre di un clima interno piacevole. L'architettura strutturata in modo chiaro, l'elegante facciata in mattoni e il classico tetto a padiglione sottolineano il carattere sofisticato della casa. Sulla terrazza e nel giardino curato con cura, troverete pace e relax in mezzo alla natura. Al piano superiore troverete due luminose camere da letto, uno studio o una camera per bambini e due bagni moderni. Questa villa combina uno stile di vita elegante con comfort moderni: una casa ideale per chi apprezza la qualità e il design.

Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – Heiligensee**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25045019B - 13503 Berlin – 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)