

Berlin – Heiligensee

# Raumwunder ideal für die Familie in begehrter Lage von Heiligensee

Número da propriedade: 24045008



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

PREÇO DE COMPRA: 579.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 128 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Numa vista geral

Número da propriedade	24045008
Área	ca. 122 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	579.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 44 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	ERDGAS_LEICHT	Consumo final de energia	88.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.04.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## O imóvel



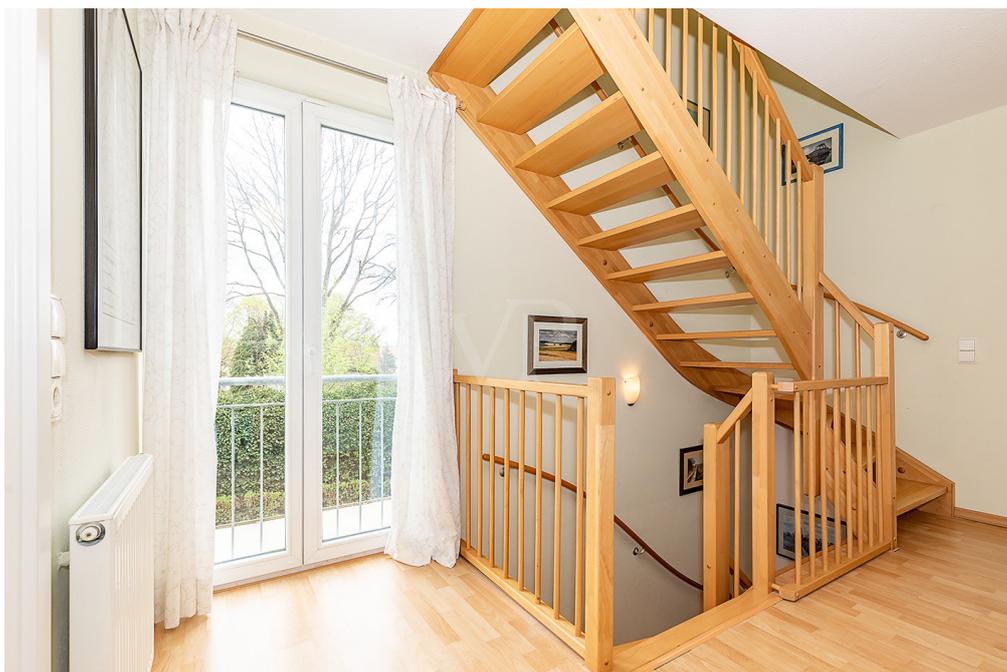
Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

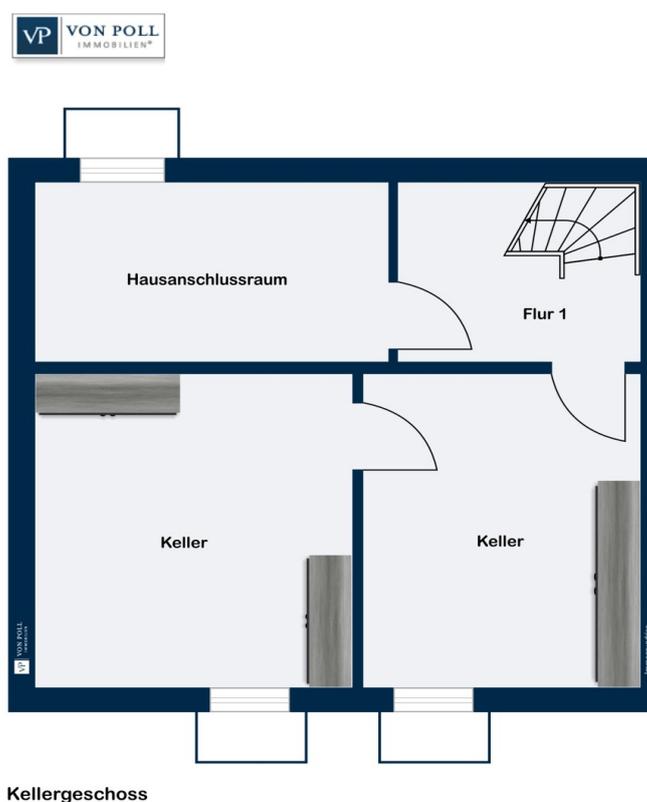


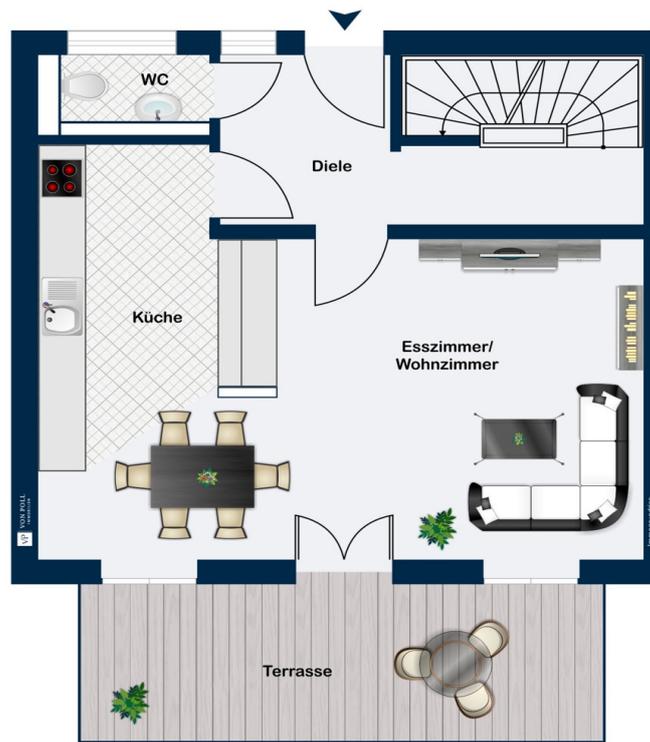
Finanzierung  
berechnen



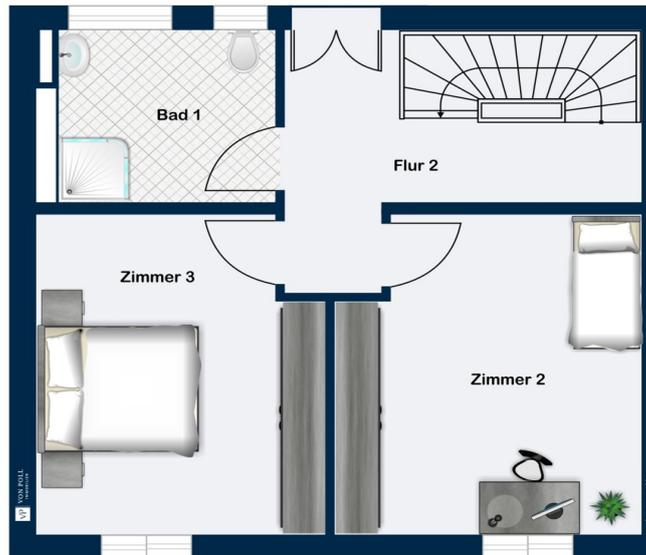
Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Plantas dos pisos

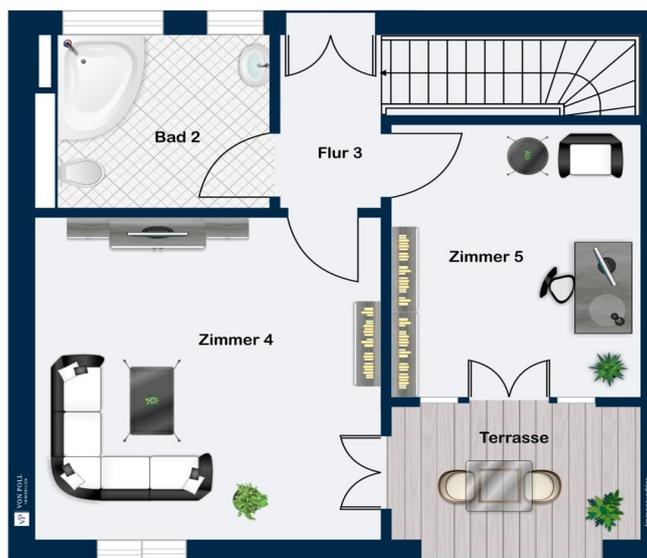




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Uma primeira impressão

Sie träumen schon länger vom Eigenheim? Mit dieser Immobilie kann Ihr Traum wahr werden! Dieses moderne und familienfreundliche Reihenmittelhaus wurde 2003 gebaut und erstreckt sich auf insgesamt 5 Zimmer, welche sich auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufteilen. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und stellt durch seinen durchdachten Grundriss ein Raumwunder dar. Vom Eingangsbereich erreichen Sie einen gut belichteten, offenen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, von dem Sie einen tollen Blick auf die Terrasse genießen können. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss, in welchem Sie zwei großzügig geschnittene Zimmer, sowie ein Luxus -Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche vorfinden. Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, von denen man direkt auf den Balkon gelangt. Dieser ist zum Garten ausgerichtet und bietet einen weitläufigen Blick in die umliegende grüne Natur. Abgerundet wird diese Etage mit einem zusätzlichen Wannenbad. Sollte Ihnen das an Platz noch nicht genügen, verfügt die Immobilie über einen Keller, der ausreichend Fläche für weitere Aufbewahrungsmöglichkeiten bereithält. Die Möglichkeit zur Gestaltung eines Hobbyraums, Werkstatt o.ä. ist ebenfalls gegeben. Ein eigener Stellplatz steht unmittelbar vor dem Haus zur Verfügung. Ein monatlichen Betrag in Höhe von 125 € ist unter anderem für allgemeine Instandhaltungen, das Wegerecht, sowie für das Wasser/ Abwasser zu entrichten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Detalhes do equipamento

- Offene Einbauküche
- Zwei Tageslichtbäder (Badewanne und Dusche)
- Gäste WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Elektrische Jalousien im Erdgeschoss
- Alu-Fensterläden
- Südwest-Balkon mit elektrischer Fenster-Beschattung
- Südwest-Terrasse mit elektrischer Markise
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Zentralheizung Gas
- Vollunterkellert
- Stellplatz mit Fahrradgarage
- Massivbau

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Tudo sobre a localização

Die idyllische Wohnanlage befindet sich im Berliner Ortsteil Heiligensee im Nordwesten Berlins. Ein Stadtteil mit ländlichem Reiz, unweit der Havel umgeben von Wäldern und Gewässern. Der Tegeler See sowie der Tegeler Forst mit einer Fläche von über 2.000ha, sind zum Greifen nah. Der Standort verbindet die Ruhe eines naturnahen Platzes am Stadtrand mit den vielfältigen Möglichkeiten einer Metropole und befindet sich in ruhiger Lage zwischen Berliner City und Wirtschaftsstandort Hennigsdorf. In die Berliner Innenstadt gelangt man schnell und bequem vom nahegelegenen S-Bahnhof Heiligensee. Die S25 verkehrt im 20-Minuten-Takt und befördert Sie in 36 Minuten zum Brandenburger Tor. Zudem haben Sie mit der Buslinie 124 Anschluss an den angrenzenden beliebten Ortsteil Tegel. Die 2km entfernte Bundesautobahn A111 Schulzendorfer Straße bietet eine perfekte Anbindung ans Umland und beliebte Ausflugziele (Spreewald ca. 1,20 Std., Ostsee ca. 2,30 Std.) Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

Número da propriedade: 24045008 - 13503 Berlin – Heiligensee

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin - Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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