



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmantes Einfamilienhaus mit Charakter und Potenzial in Heiligensee



## Allgemein:

---

|                             |                       |                           |                       |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KBN_397    | <b>Datum:</b>             | 15.09.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                | <b>Vermarktungsart:</b>   | Kauf                  |
| <b>Objektart:</b>           | Haus                  | <b>Baujahr:</b>           | 1983                  |
| <b>Ort:</b>                 | 13503 Berlin          | <b>Wohnfläche:</b>        | 134,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche:</b>   | 451,00 m <sup>2</sup> | <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 4,0                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 3,0                   | <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 2,0                   |
| <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 1,0                   |                           |                       |

## Preise:

---

|               |              |                   |                       |
|---------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Preis:</b> | 525.000,00 € | <b>Provision:</b> | 3,57% inkl. 19% MwSt. |
|---------------|--------------|-------------------|-----------------------|

## Energiepass:

---

|                                  |           |                                   |                             |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | VERBRAUCH | <b>Gültig bis:</b>                | 2034-08-14                  |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014      | <b>Baujahr Heizung:</b>           | 1983                        |
| <b>Wertklasse:</b>               | C         | <b>Befeuerung:</b>                | Gas                         |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | GAS       | <b>Energieverbrauchskennwert:</b> | 79.60 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|                 |  |                   |                    |
|-----------------|--|-------------------|--------------------|
| <b>Firma:</b>   | Kensington Finest Properties International | <b>Name:</b>      | Céline Wittig      |
| <b>Straße:</b>  | Charlottenstraße 78                        | <b>Ort:</b>       | 10117 Berlin       |
| <b>Telefon:</b> | 017632197300                               | <b>Faxnummer:</b> | +49 (0)30 53016131 |
| <b>E-Mail:</b>  | celine.wittig@kensington-international.com |                   |                    |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Heiligensee – einem idyllischen Winkel Berlins, wo die Natur auf urbanen Komfort trifft. Inmitten eines freundlichen Nachbarschaftsgefühls und umgeben vom grünen Nordfeld, erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus, das den Charakter des Ortes widerspiegelt.

Auf zwei Ebenen und einer Wohnfläche von circa 134 Quadratmetern bietet das klassische und funktionale Raumkonzept individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die gesamte Familie.

Ausgehend vom Eingangsbereich des Hauses erwartet Sie im Erdgeschoss ein großzügiger Wohnbereich mit vorhandenem Kamin sowie großzügige Fensterflächen, die für eine helle und warme Atmosphäre sorgen. Die an das Wohnzimmer angrenzende Küche mit Elektrogeräten der Marke Siemens ist funktional, bietet dennoch die Möglichkeit, Ihren modernen Ansprüchen mit Renovierungsmaßnahmen gerecht zu werden.

Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein taghelles Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein zusätzlicher Raum, der variabel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer gestaltet werden kann. Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss des Hauses, das mit zwei weiteren Zimmern und einem Bad mit Dusche einen Rückzugsort für Familien bietet. Ein vorhandener Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und kann nach Belieben ausgebaut werden.

Der Keller des Hauses ist vielseitig nutzbar und gibt genügend Platz, um den Bedürfnissen einer Familie gerecht zu werden. Neben einem Heizraum sowie einem Gästezimmer bieten zwei weitere Räume die Möglichkeit als Vorratsräume genutzt zu werden. Die im Jahr 2020 modernisierte Heiztechnik der Marke Viessmann ermöglicht eine komfortable Steuerung der Heizung und Warmwasserversorgung per App.

Ein idyllisches Familienleben rundet die Immobilie mit dem Außenbereich des Hauses ab. Über den Wohnbereich gelangt man auf die großzügige Außenterrasse, die mit ihrer Südausrichtung zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der angrenzende Garten schafft einen idealen Ort für gesellige Zusammenkünfte und ruhige Momente. Ebenfalls im Außenbereich bietet die vorhandene Garage mit elektrischem Tor zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Dieses einladende Zuhause bietet Raum für individuelle Wohnräume und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

## Lage:

---

Als historisch gewachsener und behutsam modernisierter Ortsteil Reinickendorfs steckt im malerischen Heiligensee ein versteckter Juwel im Norden Berlins, der Naturfreunde und Erholungssuchende gleichermaßen begeistert. Hier erleben Sie eine harmonische Verbindung von urbanem Leben und unberührter Natur.

Heiligensee zeichnet sich durch seine idyllische Lage am Ufer des gleichnamigen Sees aus, der von großen Grünflächen umgeben ist. Die weitläufigen Wälder, die den Bezirk umgeben, laden zu ausgedehnten Fahrradtouren oder Wanderungen ein. Ob bei Spaziergängen entlang der Uferpromenade oder beim Beobachten der heimischen Vogelarten – die Natur ist hier allgegenwärtig.

Der nahegelegene Heiligensee und der Tegeler See bieten nicht nur eine atemberaubende Kulisse, sondern auch zahlreiche Wassersportmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln und Stand-up-Paddling. An warmen Tagen verwandelt sich das Ufer zu einem lebhaften Treffpunkt, wo Familien und Freunde die Sonne genießen, schwimmen oder Boot fahren. Aber auch die Wintermonate laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein. Zahlreiche Möglichkeiten für Wintersportarten wie Langlauf und Schlittenfahrten lassen sich in ruhiger Atmosphäre genießen. Ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber sind die Baumberge, die atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Landschaft bieten und eine Besonderheit aufweisen: Die Baumberge sind eine Binnendünenlandschaft, die vor mehr als 10.000 Jahren entstanden und heute zum Teil mit wertvollen Trockenrasengesellschaften bewachsen sind.

Auch die Freizeitaktivitäten kommen in Heiligensee nicht zu kurz. Ob Sportvereine, Spielplätze oder kulturelle Veranstaltungen – hier gibt es zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Ebenso wichtig und vielversprechend ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So lassen sich über einzelne Buslinien der S-Bahn Station Schulzendorf sowie der U-Bahn Station Tegel erreichen, die eine bequeme Anbindung ins Berliner Zentrum bieten. Für Autofahrer sind die nahegelegenen Autobahnen A111 sowie A110 schnell erreichbar.

Die Kombination aus Natur und freundlicher Nachbarschaft macht Heiligensee zu einem idealen Ort zum Leben und Wohlfühlen. Entdecken Sie die Vielfalt und den Charme dieses Stadtteils, der für seine naturnahe Lebensqualität geschätzt wird.

#### Sehenswürdigkeiten:

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Friedrichstadt-Palast: | 17 km |
| KaDeWe:                | 19 km |
| Kurfürstendamm:        | 19 km |
| Brandenburger Tor:     | 20 km |

#### Verkehrsanbindungen:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| S-Bahn Station Schulzendorf: | 2 km  |
| Autobahnzubringer A111:      | 3 km  |
| Hauptbahnhof Berlin:         | 16 km |

Südkreuz Fernbahnhof: 24 km

Flughafen BER: 44 km

## Ausstattung:

---

### Erdgeschoss:

- Wohnbereich mit Kamin
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Taghelles Gästebad
- Einbauküche mit Elektrogeräten der Marke Siemens
- Manuelle Rolladen

### Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche
- Dachboden

### Keller:

- Heizraum
- Gästezimmer
- Vorratsraum sowie ein weiteres Zimmer
- Heiztechnik der Marke Viessmann

### Außenbereich:

- Südterrasse mit Fliesen
- Garten mit Bepflanzung
- Garage mit elektrischem Tor

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage:

## Bilder

Eingang



Eingangsbereich



Visualisierung Küche



Visualisierung Wohnzimmer



Wohnbereich



Kamin



Terrasse



Bad EG



Visualisierung Schlafzimmer



Bad OG



Gästezimmer



Umgebung



Gartenansicht



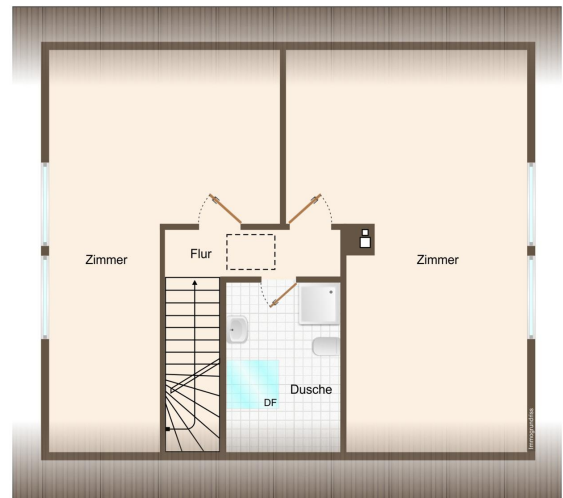
Zugang Terrasse



Grundriss EG



Grundriss OG





Grundriss Keller

