

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool & Sauna in Wassernähe



Objekt-Nr. **OM-290440**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **890.000 €**

13503 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	763,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes und großzügiges freistehendes Einfamilienhaus in grüner Umgebung von Berlin-Heiligensee!

Komplett renoviert und sofort bezugsfertig!

Zentrale Daten:

Fußbodenheizung

Wohnfläche von 187 qm, zusätzlich 117 qm im Keller

6 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC

1 offener Kamin

Große Terrasse mit elektrischer Markise

763 qm Grundstück mit Garage, Carport, Schuppen

Pool mit Gegenstromanlage, Wärmepumpe, elektrischer Abdeckung

Hobbyraum und Fitnessraum im Keller

Dies lichtdurchflutete Einfamilienhaus ist ein individuell geplantes Massivhaus aus dem Jahr 1980, mit einem Keller. Die Wohnfläche von 187 qm erstreckt sich über 2 Etagen, wobei der Keller zusätzlich 117 qm Fläche bietet. Alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das Grundstück von 763 qm präsentiert sich mit einem liebevoll gestalteten Vorgarten, einem großzügigen Carport, einer Garage sowie einer weitläufigen West-Terrasse inklusive einer ebenso großen elektrischen Markise. Ein besonderes Highlight ist der geräumige Pool mit einer Größe von 4 x 8 m, ausgestattet mit Gegenstromanlage, Wärmepumpe und elektrischer Abdeckung.

Die ruhige Anwohnerstraße unterstreicht die angenehme Wohnlage.

Aufteilung im Haus:

Das Haus bietet 6 großzügige, lichtdurchflutete Zimmer, 2 geräumige Badezimmer und 1 Gäste-WC (alle Bäder mit Tageslicht). Die moderne Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche von Miele inklusive neuen Elektrogeräten ausgestattet.

Ein schönes, helles Wohnzimmer mit Fliesen und einem einladenden Kamin sowie 4 großzügige Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer mit ansprechenden Altbau-Dielen sorgen für ein behagliches Ambiente.

Im Keller befindet sich eine entspannende Sauna, ein Hobbyraum sowie ein Fitnessraum.

Sowohl das Erdgeschoss als auch das Dachgeschoss wurden Anfang 2024 komplett renoviert, was dem Haus einen zeitgemäßen und ansprechenden Charakter verleiht.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Berlin-Heiligensee ist ein sehr familienfreundlicher Stadtteil im Nord-Westen von Berlin und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt über S-Bahn, Busse und die Stadtautobahn. Mit der S 25 erreicht man ab Heiligensee den Bahnhof Friedrichstrasse oder das Brandenburger Tor in rd. 30 Minuten. Alternativ fährt ab Alt-Tegel die U-Bahn in 20 Minuten zum Bahnhof Friedrichstrasse.

Heiligensee ist geprägt durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser und ist umgeben von Wald und Wasser. Der Ortsteil verfügt über diverse Supermärkte, Restaurants und vielfältige Freizeitangebote wie Segel- und Rudervereine, Tennisclub, Fußballverein, Reitsport und einen Badesee mit Freibad und Familien-Sportverein. Der Golfplatz Stolpe ist 7 km entfernt.

Die familienfreundliche Infrastruktur bietet in Heiligensee viele Kindertageseinrichtungen und mehrere Grund- und Sekundarschulen. Weiterführende Schulen/Privatschulen mit unterschiedlichen Schwerpunkten befinden sich im nahen Umfeld und sind gut mit Bussen oder S-Bahn zu erreichen. Nächstgelegenes Zentrum ist das 4 km entfernte Alt-Tegel (angebunden über Busse, S-Bahn, U-Bahn) mit einer vielfältigen Infrastruktur (weiterführende Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und einem großen Angebot an Ärzten/Fachärzten). Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 350 Meter vom Haus entfernt.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	167,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



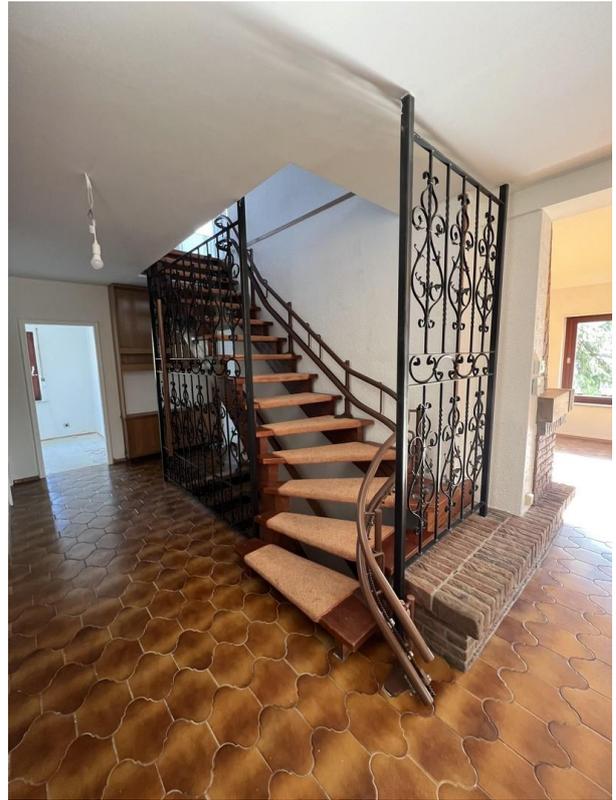
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



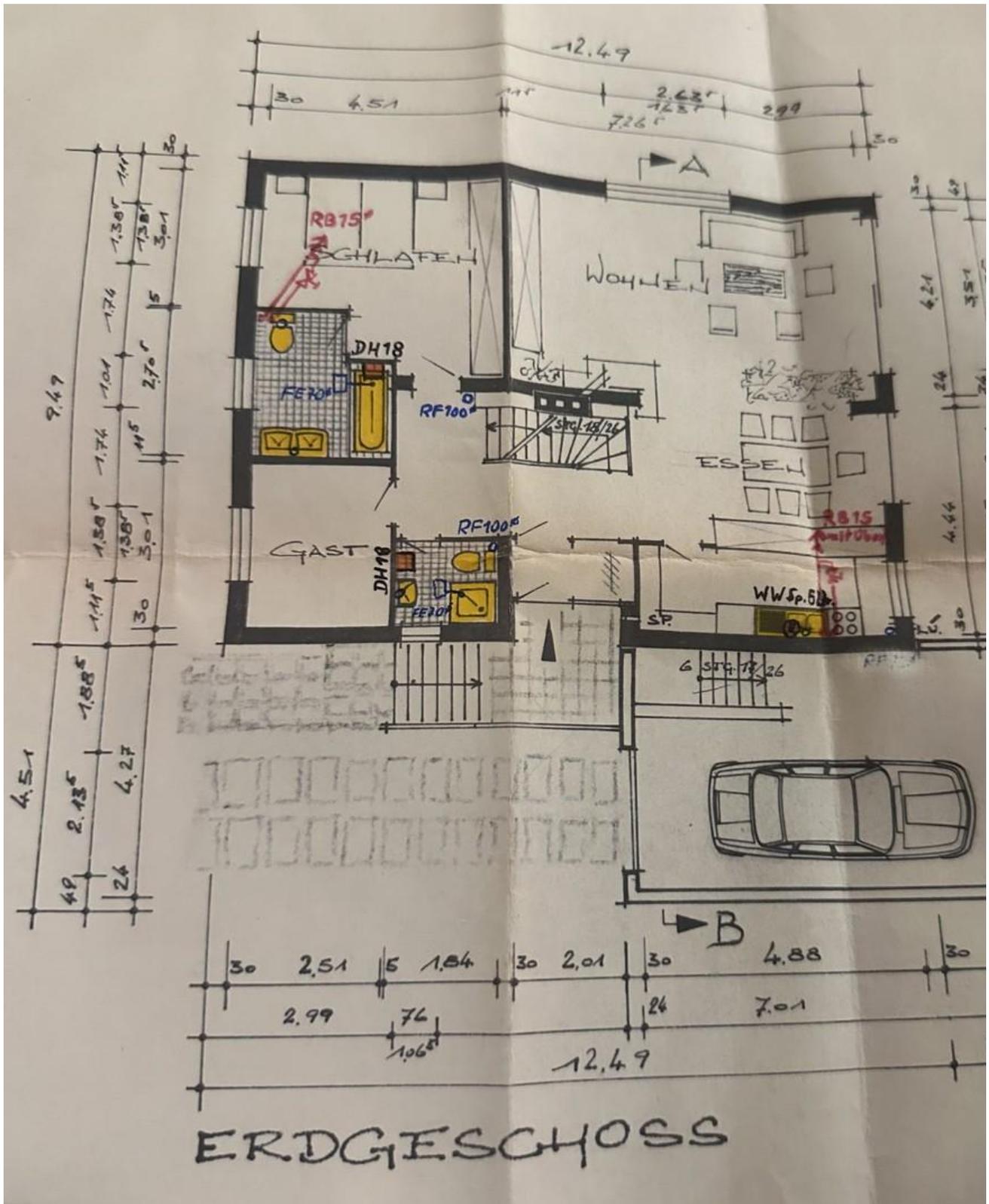
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

