

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

**Courtagefrei! Moderne Doppelhaushälfte in Top-Lage -  
ERSTBEZUG**



Objekt-Nr. **OM-371300**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **765.000 €**

13503 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte zwischen Wald und Wasser in Heiligensee erstreckt sich über 3 Etagen und bietet modernen Wohnkomfort in begehrter Lage der pulsierenden Weltstadt Berlin.

Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich führt nahtlos zu der überdachten Terrasse. Diese offene Gestaltung sorgt für eine einladende Atmosphäre und jede Menge Tageslichteinfall, ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit der Familie.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Badezimmer, das mit hochwertigen Armaturen, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist - ein Rückzugsort für entspannende Momente. Zudem bietet das Obergeschoss drei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer eignen.

Das Staffelgeschoss ist als großzügiges Master Bedroom gestaltet und bietet ein modernes Duschbad. Die umlaufende Dachterrasse lädt zum Entspannen und Sonnen ein.

Die exklusive Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen.

Hochwertige Fliesen bzw. Vinyl-Laminat sorgen für ein warmes Ambiente, während die Fußbodenheizung in allen Räumen wohlige Wärme garantiert. Eine 3-fach Isolierverglasung sowie elektrische Außenrollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Doppelhaushälfte verfügt über 5 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum, 1 Wirtschaftsraum mit Gastherme,

Solaranlage für Warmwasser. 1 Carport mit integriertem Gartenhaus und elektrischem Einfahrtstor runden das Angebot ab.

Dieser exklusive Neubau aus dem Jahre 2022 ( Erstbezug ) verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die ruhige Lage in diesem begehrten Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur und guter Mikrolage bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch die Nähe zu Schulen und

Kita's macht Heiligensee besonders attraktiv für Familien.

Dank der hervorragenden ÖPNV-Anbindung durch Bus und S-Bahn erreichen Sie schnell und bequem das Stadtzentrum und andere wichtige Ziele. Ebenfalls ist die Stadtautobahn in nur wenigen Minuten schnell erreichbar.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in einer der besten Lagen Berlins.

Vereinbaren Sie bitte einen zeitnahen Termin für Ihre persönliche Besichtigung.

Bitte keine Makleranfragen!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

