

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

**Direkte Wasserlage in Berlin: Exklusives Haus am See  
mit Bootssteg, Sauna & A+ Energieeffizienz**



Objekt-Nr. OM-445439

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.590.000 €**

13503 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	763,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkte Wasserlage in Berlin: Exklusives Haus am See mit Bootssteg, Sauna & A+ Energieeffizienz

Beschreibung:

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit Blick aufs Wasser, steigen abends direkt vom Garten in Ihr Boot und genießen Sonnenuntergänge auf Ihrer Terrasse.

Dieses außergewöhnliche Zuhause in Berlin-Heiligensee vereint modernes Wohnen mit einem Lebensgefühl, das sonst nur im Urlaub möglich ist.

Die im Jahr 2013 erbaute Doppelhaushälfte überzeugt mit, hochwertiger Ausstattung und direktem Zugang zum See inklusive eigenem Bootslegeplatz – eine absolute Seltenheit in Berlin.

Highlights:

- Direkte Wasserlage mit privatem Zugang
- Bootssteg & Badezugang
- Hochwertige Materialien & offene Wohnbereiche
- Sauna & Wellnessbereich
- Energieeffizienzklasse A+ (Wärmepumpe & Photovoltaik)
- Ruhige, exklusive Lage in Berlin-Heiligensee

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort, ein Lebensstil und eine Investition in Lebensqualität.

Vereinbaren Sie jetzt eine private Besichtigung und erleben Sie dieses besondere Zuhause persönlich.

## Ausstattung

Highlights:

- \* Erdwärmepumpe mit Kühlfunktion für das ganze Haus
- \* Fussbodenheizung
- \* Solaranlage 8,9 kWp mit Speicher 14,5 kWh
- \* zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Erdwärme geführten Vorheiz- und Vorkühlregister sowie Befeuchtungsstrecke für ein angenehmes Wohnklima
- \* Infrastruktur für E-Auto Ladestation vorbereitet
- \* 3 fach Verglasung
- \* Sauna (bio/finnisch) und Dampfsauna mit Soleverneblung und Lichttherapie
- \* Badestrand (nur für Bewohner der Anlage) nah am Grundstück
- \* privater Bootslegeplatz am Steg

+++ provisionsfrei+++

Bitte keine Makleranfragen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Das Objekt befindet sich in sehr beliebter Wohnlage in Berlin

Heiligensee (Reinickendorf). In unmittelbarer Umgebung der

Immobilie verkehren die Buslinien 124 und 133. Zu Fuß

erreichen Sie verschiedene Restaurants, Aldi, Lidl, Edeka,

Denn's, Rossmann und Penny. Die S-Bahnstation Berlin

Heiligensee ist zu Fuss 5 min entfernt. Ein Kindergarten ist

fußläufig entfernt. Es gibt mehrere Schulen in unmittelbarer

Nähe. Einzugschule ist die Ottfried-Preussler-Grundschule.

**Lage**

Echtholzparkett in Wohn- und Schlafzimmer, hochwertige Italienische Fliesen und Badarmaturen, Aluminiumrollläden, PV Anlage, Fussbodenheizung/Kühlung via hocheffizienter Erdwärmeheizung, einbruchssicher, einmalige Lage direkt am Niederneuendorfer See.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,39 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Strand

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Sonnenterasse

# Exposé - Galerie



Blick zum See



Gartenteil direkt am See

# Exposé - Galerie



Hauseingang

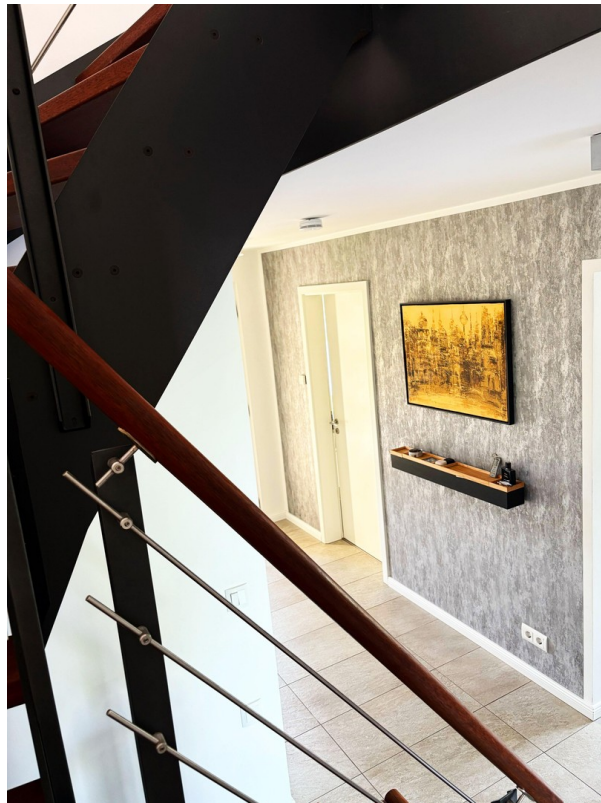


Küche

# Exposé - Galerie



Essecke



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmerdetail

# Exposé - Galerie



Masterbad

# Exposé - Galerie



Masterbad

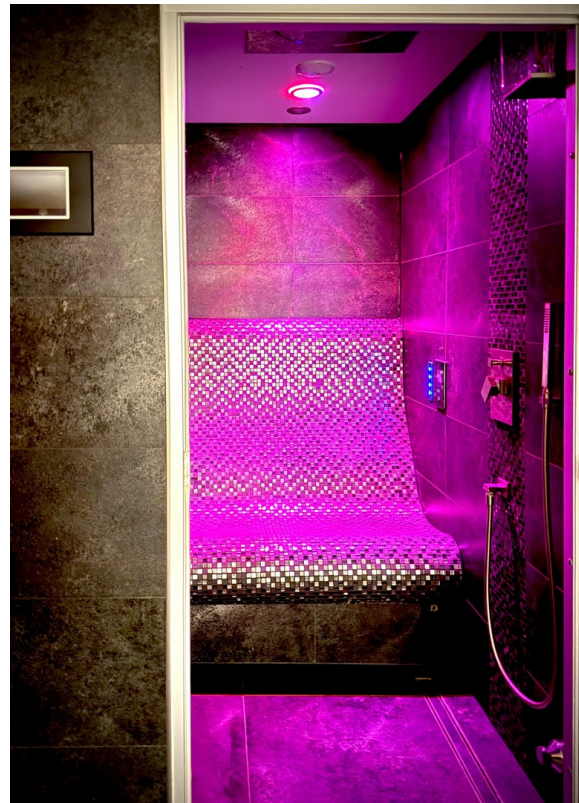


Gästebad

# Exposé - Galerie



Sauna(finisch/bio)

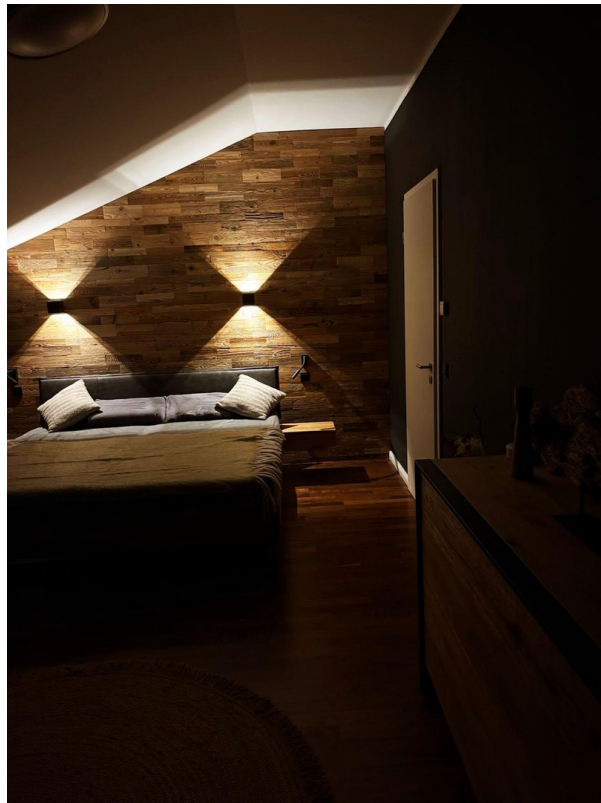


Dampfsauna mit Dusche

# Exposé - Galerie



Fitnessbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer Keller



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schuppen



Gartendetail

# Exposé - Galerie



Gartendetail