



RALLENWEG 3  
13505 BERLIN

FAMILIEN-  
FREUNDLICHES  
6-ZIMMER-  
WOHNJUWEL IN  
TRAUMHAFTER  
UMGEBUNG

\* sofort bezugsfrei

 IMMOBILIEN  
SPEZIALISTEN





Stadt: Berlin  
Bezirk: Reinickendorf  
Ortsteil: Heiligensee  
Adresse: Rallenweg 3  
13505 Berlin  
Kaufpreis: **720.000 EUR**  
Objektart: Maisonettewohnung  
Objektzustand: renovierungsbedürftig  
Baujahr: 1996  
Etagen: 3  
Lage der Einheit: Erdgeschoss & Souterrain  
Zimmer: 6  
Ausstattung: normal  
Wohnfläche: ca. 151 qm







Die großzügige Maisonettewohnung mit sechs Zimmern erstreckt sich über das Erdgeschoss & Souterrain auf der linken Seite eines Mehrfamilienhauses, das 1996 in Massivbauweise erbaut wurde. Das Gebäude ist Teil einer harmonischen Wohnanlage, die sich in einem verkehrsberuhigten Bereich befindet. Eingebettet in üppiges Grün, fügt es sich nahtlos in die charakteristische Architektur der Stadtvillen von Heiligensee ein. Die Fassade in Fachwerkoptik mit Vollwärmeschutzverkleidung verleiht dem Gebäude im Zusammenspiel mit den warmen Holzelementen der Balkone seinen besonderen Charme.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein stilvoller Eingangsbereich mit Blick auf das lichtdurchflutete Wohnzimmer sowie praktischem Zugang zur Küche, dem Bad, dem separaten Gäste-WC sowie drei weiteren Zimmern, die viel Platz für die gesamte Familie bieten. Die ans Wohnzimmer angrenzende Terrasse ist der perfekte Ort für entspannte Momente im Freien. Über die elegante Spindeltreppe gelangen Sie in das Souterrain mit eigenem Eingang, wo zwei weitere Zimmer zur Entfaltung des täglichen Lebens einladen & Raum für Individualität als idealen Rückzugsort oder perfektes Heim-Büro bieten.

Der parkähnliche Außenbereich der Anlage lädt mit seinem idyllischen Grillplatz, dem vielfältigen Angebot an Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie gemütlichen Sitzecken zum Verweilen & nachbarschaftlichen Austausch ein.

Ein eigenes, modernes Kellerabteil bietet darüber hinaus zusätzlichen Stauraum, während ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie Ihr eigener Carport für Komfort sorgen.

Die herausragende Wohnatmosphäre sowie der sehr gut geschnittene Grundriss unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Immobilie, die Familien oder Paaren ideale Voraussetzungen & ein Zuhause voller Lebensqualität verspricht.













Stadt:	Berlin
Bezirk:	Reinickendorf
Ortsteil:	Heiligensee
Adresse:	Rallenweg 3 in 13505 Berlin
Kaufpreis:	720.000 EUR
Wohngeld:	925,62 EUR pro Monat darin enthalten: 124,20 EUR Instandhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage:	77.565,75 EUR per 31.12.2023
Objektart:	Maisonettewohnung
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1996
Etagen:	3
Lage der Einheit:	Erdgeschoss & Souterrain
Zimmer:	6
Ausstattung:	normal
Terrasse:	ca. 14,66 qm
Wohnfläche:	ca. 151 qm
Nutzfläche:	ca. 11,33 qm
Grundstücksgröße:	5.225 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	7.452/100.000





## Besonderheiten:

- + kinderfreundliche Gartenanlage
- + idyllische Badestelle in unmittelbarer Nähe
- + eigener Carport (Sondernutzungsrecht)
- + zwei Wohnungseingänge (EG & Souterrain)
- + Fensterbänke aus Marmor
- + Rollläden mit Einbruchsicherung
- + Gäste-WC mit Marmorfliesen & Entlüftungsanlage
- + separater Fahrrad- und Waschkeller
- + Fassade & Dach mit Wärmedämmung
- + Modernisierung der Heizungsanlage in 2024
- + alle Fenster wurden kürzlich gang- und schließbar gemacht & alle Fenstergriffe wurden neu justiert (ca. April/Mai 2024)
- + WC-Becken im Gäste-WC erneuert (Juli 2024)

## Sanierungsmaßnahmen:

VDSL bis zu 50 Mbit/s

## Mobilfunknetz:

4G/LTE, 5G

## Fensterart:

Zweifachisolierverglasung

## Bodenbeläge:

Echtholzparkett (Diele EG & Wohnzimmer), Fliesen (Bad/Gäste-WC), Velours-Teppich (Zimmer 1 bis 5)

## Deckenhöhe:

ca. 2,54 m (EG), ca. 2,3 m (Souterrain)

## Kellerabteil:

vorhanden

## Heizungsart / WW-Aufbereitung:

Zentralheizung

## Energieträger:

Erdgas

## Energieausweis:

Energieverbrauchsausweis (Endenergiebedarf: 120 kWh / (m<sup>2</sup>a))

## Energieeffizienzklasse:

D (Modernisierung der Heizungsanlage hat in diesem Jahr stattgefunden, aktualisierter Wert ausstehend)

## Käuferprovision:

3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer \*

## Besichtigungstermin:

nach Vereinbarung

## Verfügbarkeit:

sofort

\* 3,57 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient & fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr & basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit & Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.











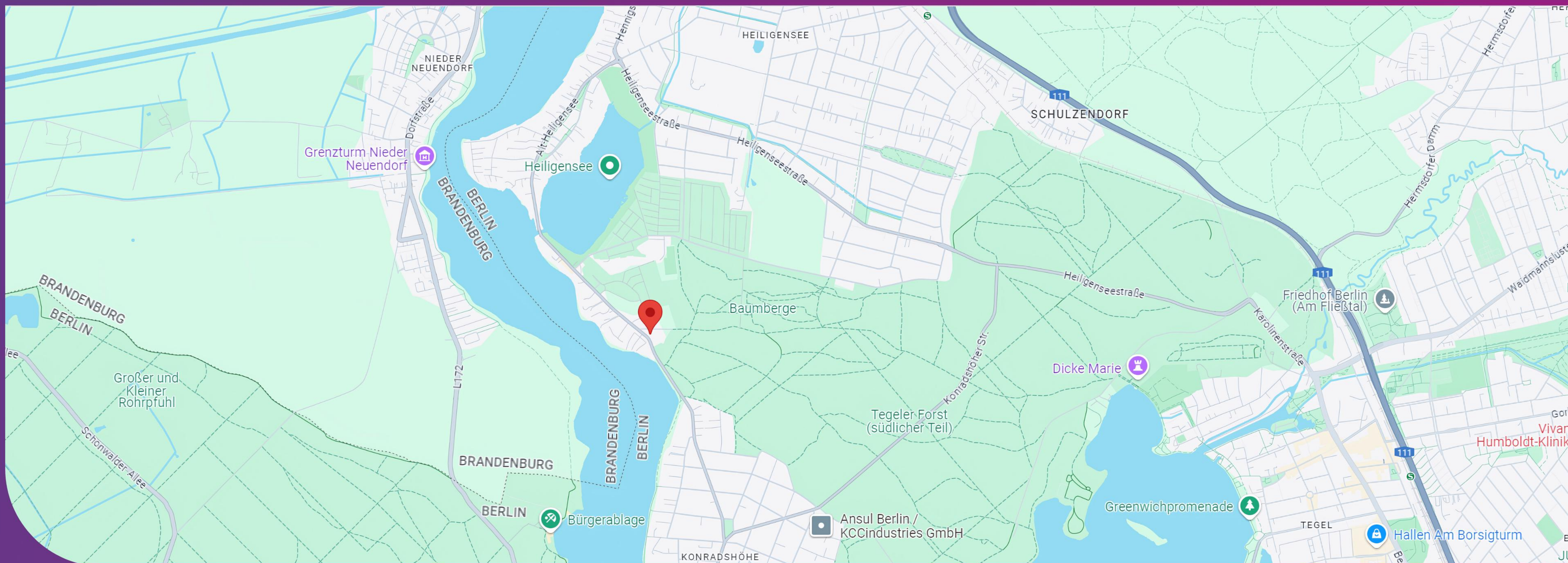


Die Immobilie befindet sich im malerischen Bezirk Reinickendorf, am nördlichen Stadtrand von Berlin, wo Sie die Schönheit der Natur direkt vor Ihrer Haustür genießen können. Umgeben von idyllischen Seen & ausgedehnten Waldlandschaften lädt der Ortsteil Heiligensee dazu ein, die Seele baumeln & den Alltag hinter sich zu lassen.

Der Wohnstandort ist wie geschaffen für Familien mit Kindern, die nach einem sicheren & naturnahen Umfeld suchen. Kinder können hier unbeschwert aufwachsen & die vielfältigen Möglichkeiten zum Spielen & Toben in der Natur entdecken. Eine nahegelegene Badestelle sowie der Tegeler Forst befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Hundebesitzer werden die ausgedehnten Spazierwege & Grünflächen zu schätzen wissen.

Dank der Kombination aus Ruhe, Natur sowie der großzügigen Raumaufteilung der Wohnung selbst, eignet sich der Standort zudem hervorragend für generationenübergreifendes Wohnen. Hier finden Jung & Alt viel Platz & Freiraum, um ein harmonisches Miteinander inmitten einer ruhigen & familienfreundlichen Nachbarschaft genießen zu können.

Im Rallenweg erwartet Sie ein Zuhause, das Natur & Familienleben auf außergewöhnliche Art & Weise vereint.





## TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Deutsche Post Filiale	1,5 km
+ Tankstelle	1,9 km
+ Netto	5,1 km
+ Hallen am Borsigturm (u.a. Aldi, Apotheke, Berliner Sparkasse, Blume 2000, dm, Fielmann, H&M, IKEA, Kinderparadies, McPaper, Media Markt, o2, Rewe, Thalia, ZARA)	7,4 km

## GASTRONOMIE

+ Seebad Heiligensee Gaststätte	0,7 km
+ Dorfaue Heiligensee	1,6 km
+ Straßenbahndepot Heiligensee	1,6 km
+ Linden Baude Biergarten	1,7 km
+ Ristorante Emilio	2,8 km

## FREIZEIT & ERHOLUNG

+ Tegeler Forst	80 m
+ Waldspielplatz	130 m
+ Badestelle mit DLRG Wasserrettungsstation	290 m
+ Seebad Heiligensee	0,7 km
+ CineStar Berlin-Tegel	7,4 km
+ Tegeler See / Greenwichpromenade	7,6 km

## VERKEHRSANBINDUNG

+ Busstation Rallenweg	90 m
+ S-Bahnhof Schulzendorf (S25, Bus 124, N24)	4,3 km
+ A111	5,1 km







ca. 17,52 qm









- + große, isolierverglaste Fensterfront
- + direkter Zugang zur Terrasse
- + Echtholzparkett
- + ca. 24,26 qm











ca. 14,66 qm



+ voll ausgestattete Einbauküche  
+ integrierbarer Essbereich  
+ ca. 9,54 qm







+ Marmorfliesen  
+ Entlüftungsanlage  
+ ca. 1,77 qm







- + Marmorfliesen
- + Badewanne mit Duschfaltwand
- + große Spiegelwand
- + ca. 8,12 qm







ca. 14,31 qm

ZIMMER 1 ERDGESCHOSS







ca. 11,95 qm







ca. 16,78 qm

ZIMMER 3 ERDGESCHOSS





SPINDELTREPPE & FLUR SOUTERRAIN



+ elegante Spindeltreppe  
aus Echtholz  
+ ca. 3,62 qm



ca. 5,7 qm







ZIMMER 1 SOUTERRAIN

ca. 18,2 qm







ca. 10,65 qm







ca. 4 qm

























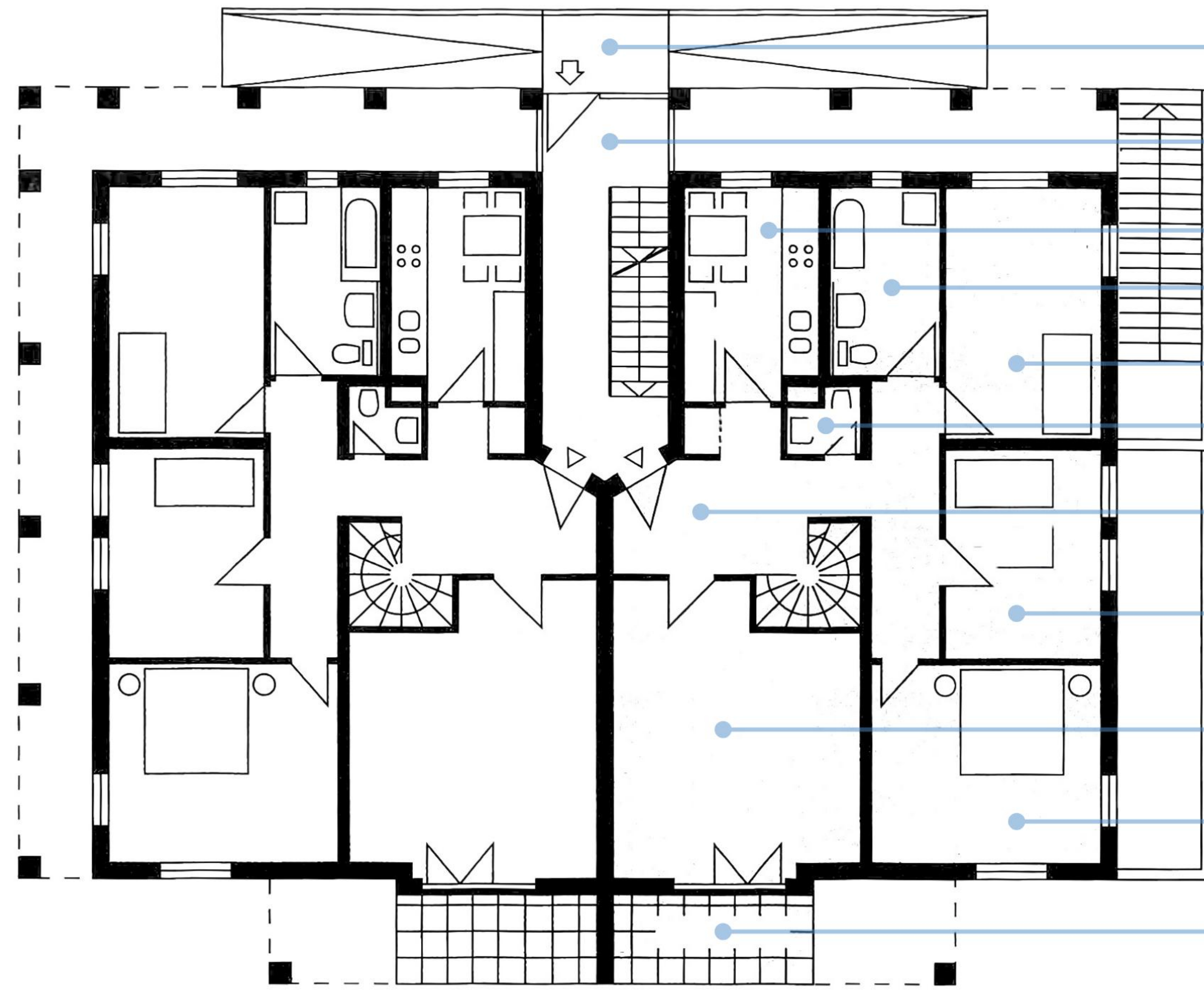






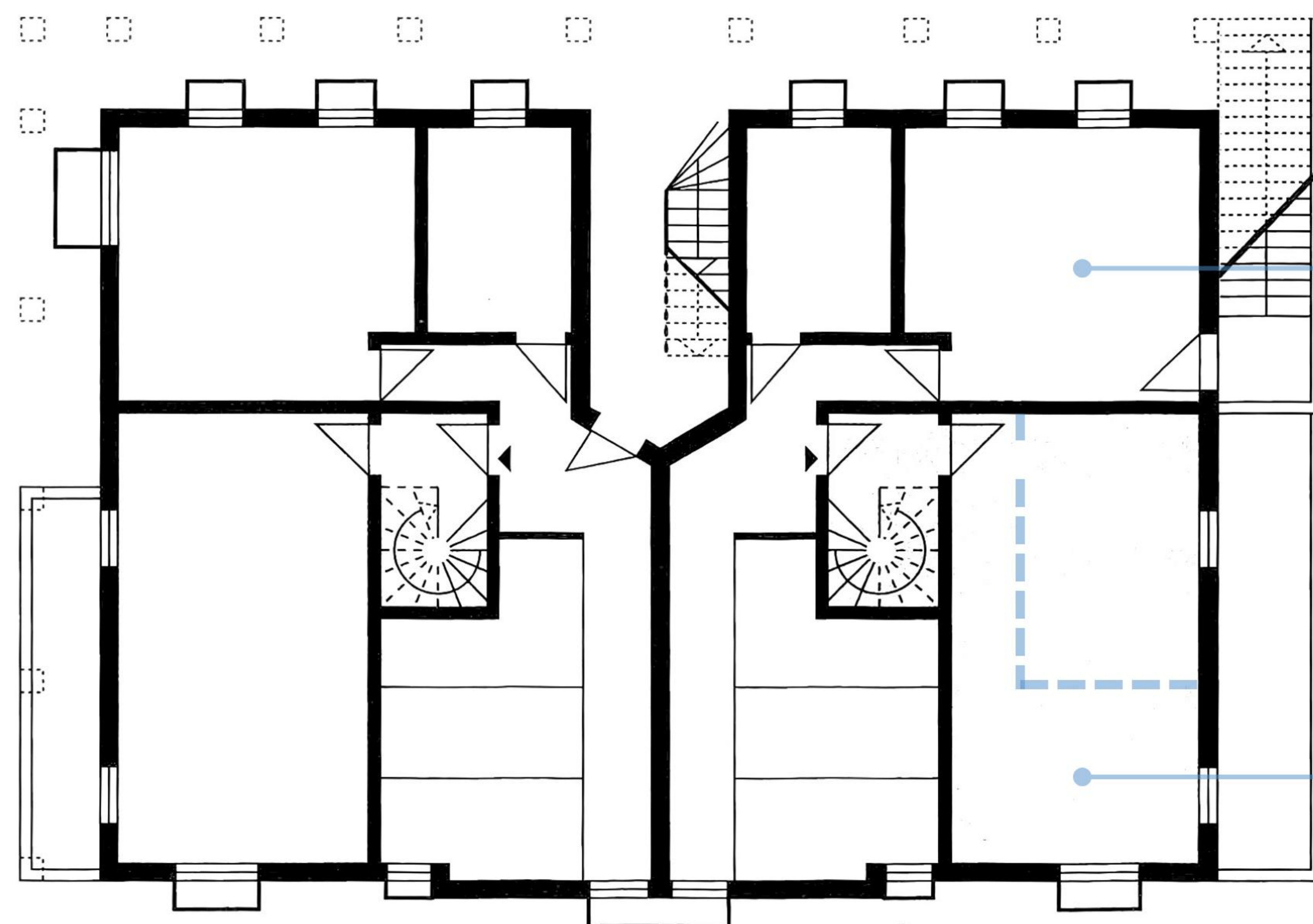


ERDGESCHOSS



- Hauseingang
- Treppenhaus
- Küche
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Gäste-WC
- Diele & Flur
- Zimmer 2
- Wohnzimmer
- Zimmer 3
- Terrasse

SOUTERRAIN



HINWEIS:

Im Souterrain wurde der Raum nachträglich in einen Flur & zwei Einzelzimmer unterteilt.

- Zimmer 4
- Zimmer 5





# IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**  
SPEZIALISTEN

Immobilien Spezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin  
M +49 163 6845734 | [immobilien@spezialisten.de](mailto:immobilien@spezialisten.de) | [www.immobilien.spezialisten.de](http://www.immobilien.spezialisten.de)  
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)