

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

# Großzügige 2-Zimmer Wohnung an der B96 mit Sonnenbalkon und Stellplatz!

Número de propiedad: 24045028A



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24045028A
Superficie habitable	ca. 75,5 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	235.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	165.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.08.2025	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Una primera impresión

Sichern Sie sich diese Eigentumswohnung mit Pkw-Stellplatz in begehrter Lage! Zum Verkauf steht eine 2 Zimmer Eigentumswohnung mit Einbauküche und separatem gefliesten Wannenbad sowie einem größeren Sonnenbalkon. Das Gebäude wurde 1977 solide errichtet und ist voll unterkellert. Die Wohnung ist bezugsfrei. Die Wohnung verfügt über ca. 75,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom großzügigen Flur ausgehend erreichen Sie alle Räume. Die Wohnung ist nach Süd/Südwest ausgerichtet und alle Fenster sind mit elektrischen Röllläden ausgestattet. Weiterhin sind noch ein praktischer Abstellraum, ein separater Keller und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller vorhanden. Die gut angebundene Lage mit gewachsener Infrastruktur u. a. mit dem S-Bhf-Hermsdorf inkl. der Einkaufsmöglichkeiten in der Heinsestraße und der gepflegte Erhaltungszustand der Anlage inkl. einer aktuellen Aufwertung des Objektes durch eine Dachaufstockung machen die Wohnung insgesamt sehr attraktiv.

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Detalles de los servicios

- eigene Pkw-Stellplatz
- Einbauküche mit Geräten
- großer Sonnenbalkon

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Todo sobre la ubicación

Der Ortsteil Hermsdorf liegt im zentralen Norden von Reinickendorf. Hermsdorf ist ein ruhiger und charmanter Stadtteil und zählt zu den beliebtesten und bevorzugtesten Wohngegenden Berlins. Hermsdorf ist in seiner gewachsenen Struktur geprägt von Einfamilien- und niedrigen Mehrfamilienhäusern und ist umgeben von Wasser, Wiesen und Wald. Hier verbinden sich hervorragende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und ganz in der Nähe der Immobilie das traumhafte Natur-, Fließ- und Landschaftsschutzgebiet. In nur wenigen Autominuten erreicht man den beliebten Tegeler See mit seinen zahlreichen Unternehmungsmöglichkeiten, sowie das neu errichtete Tegel Quartier und das Einkaufszentrum "Borsighallen". Die beliebte „Heinsestraße“ in Hermsdorf bietet ein reichhaltiges und anspruchsvolles Einzelhandelsangebot. Zudem finden sich zahlreiche Supermärkte, Discounter sowie Restaurants und Schulen aller Leistungsstufen. Den Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind im unmittelbaren Umfeld kaum Grenzen gesetzt. Die schnelle Anbindung an die Autobahn A 100 und A111, Anschlussstelle „Waidmannsluster Damm/Hermsdorfer Damm“ gewährleistet die Erreichbarkeit des Zentrums in ca. 30 Minuten mit dem Auto. Am S-Bahnhof Hermsdorf halten die Züge der S-Bahnlinie S1. In wenigen Gehminuten erreicht man die Buslinie 125, mit diesem gelangt man in den nahegelegenen Ortsteil Tegel und hat Anbindung an die U- Bahnlinie 6 und der S-Bahnlinie 25.

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 165.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 24045028A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlín - Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)