

Berlin – Hermsdorf

# Stilvolle Villa mit historischem Charme in Berlin-Hermsdorf

CODICE OGGETTO: 25045014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 267,75 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.277 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25045014                  |
| Superficie netta    | ca. 267,75 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 11                        |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 3                         |
| Anno di costruzione | 1938                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.100.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1992                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 454 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.06.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 210.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                |

CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



### 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



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf**

## Una prima impressione

In ruhiger, begehrter Lage von Berlin-Hermsdorf präsentiert sich diese elegante Villa aus dem Jahr 1938 als stilvolles Zuhause für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte. Das großzügige, gepflegte Grundstück mit herrlichem Garten, sonniger Terrasse, Grillplatz und Feuerstelle bietet viel Raum für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien.

Die Villa kombiniert den Charme der Vorkriegsarchitektur – mit weißer Fassade, klassischen Sprossenfenstern und geschwungenem Dach – mit modernem Wohnkomfort. Die insgesamt 11 Zimmer, davon vier mögliche Schlafzimmer, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch drei moderne Bäder mit Badewannen und Duschen.

Im 1. Obergeschoss befindet sich zudem eine 81,54 m<sup>2</sup> große Wohnung, die für eine Bruttowarmmiete von 900 € monatlich langfristig an eine ruhige Mieterin vermietet ist.

Die Ausstattung ist gehoben: Hochwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung, solide Materialien und gut isolierte Fenster unterstreichen den gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungen im Jahr 1992 wahren den ursprünglichen Charakter des Hauses und verbinden ihn mit zeitgemäßem Wohnstandard.

Die grüne Umgebung mit Nähe zum Tegeler Forst, gute Infrastruktur sowie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe machen dieses Anwesen besonders attraktiv.

Ein Zuhause mit Geschichte, Stil und viel Platz – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit Charme suchen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung.

**CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf**

## Dettagli dei servizi

Baujahr 1938, charmanter Altbaucharakter und Erweiterung im Jahr 1992

Großes Grundstück mit gepflegtem Garten und Terrasse

Repräsentative Architektur mit klassischen Details

Ruhige Wohnlage in Berlin-Hermsdorf

Kamin

Nebengebäude mit Waschküche und eigener Toilette

Carport

Garage

**CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin  
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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