

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

# Bezugsfreies Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Hermsdorf

Número da propriedade: 24045002C



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

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 184,71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24045002C	Preço de compra	895.000 EUR
Área	ca. 184,71 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Modernização / Reciclagem	1998
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 290 m <sup>2</sup>
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1938		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	152.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.12.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## O imóvel



# 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 da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## O imóvel



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

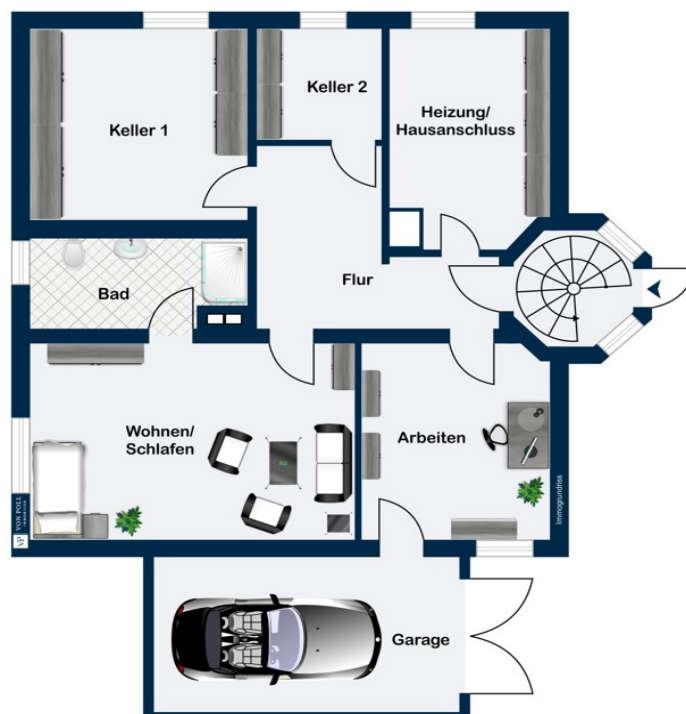
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

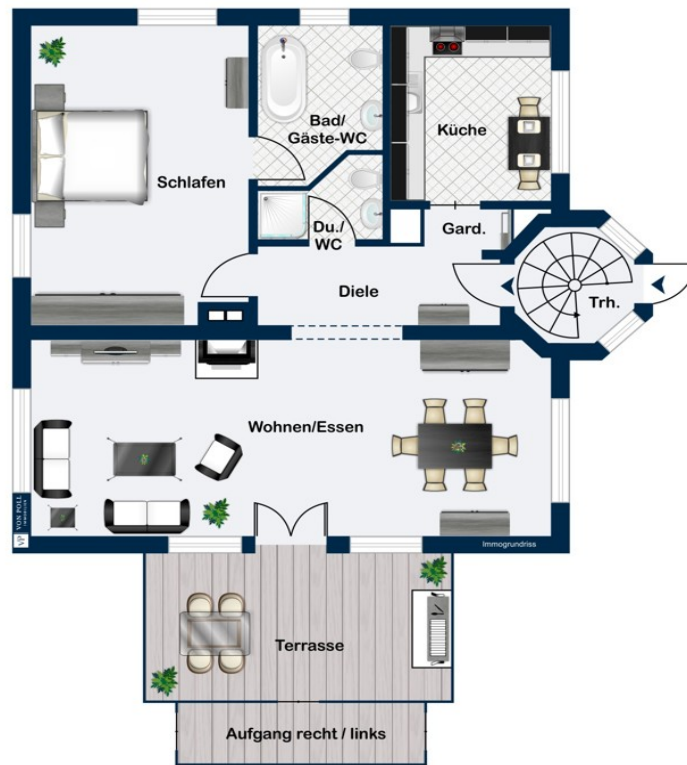
Finanzierung berechnen

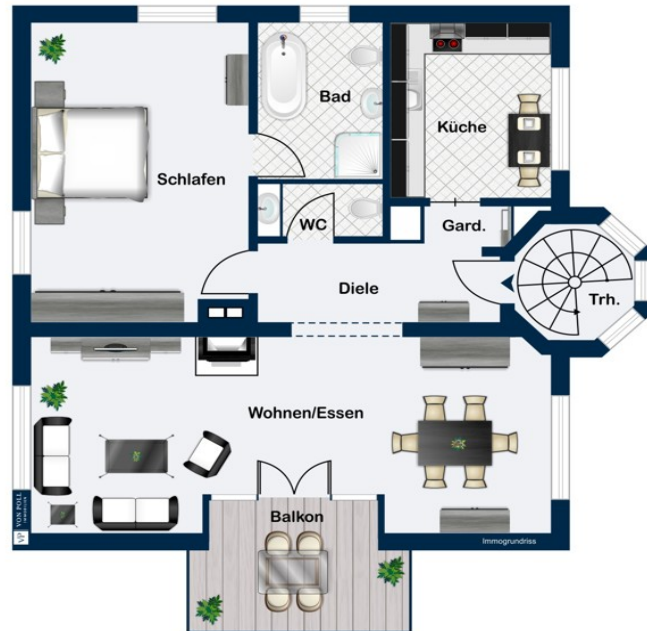


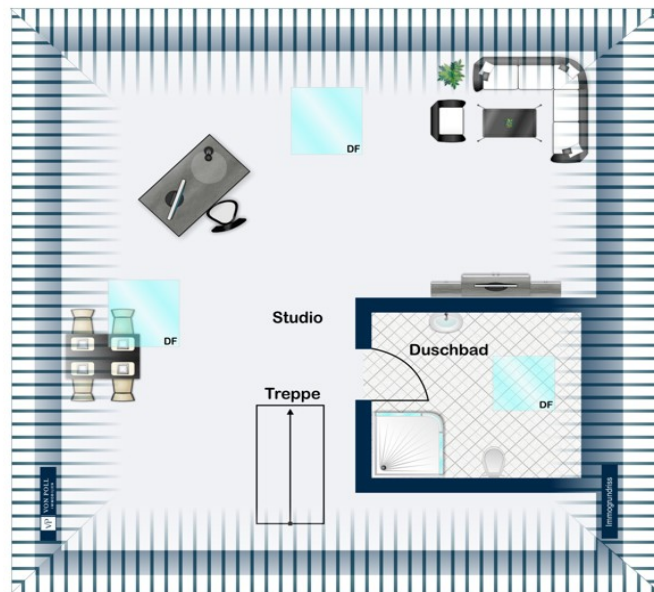
Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Uma primeira impressão

Das 1938 erbaute Haus wurde 1997/98 umfassend kernsaniert: Dachstuhl, Decken, Fenster, Sanitär- und Elektroinstallationen wurden erneuert, das Gebäude auf Neubauniveau wärmegeklämt und die Grundrisse angepasst. Es steht auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 290 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Im Erdgeschoss befinden sich eine Wohnküche, ein offener Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zur großen Terrasse sowie ein Schlafzimmer mit Tageslichtbad. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Highlight sind zwei rund 400 Jahre alte Holzsäulen aus Bali und bodentiefe Fenster mit Blick in den Garten. Über eine Einschubtreppe erreicht man ein kleines Studio im Dachgeschoss mit eigenem Duschbad. Das Untergeschoss umfasst Wohn- und Kellerräume, darunter ein Kinder-/Jugendzimmer mit Bad, ein Arbeits-/Jugendraum mit Zugang zur Garage sowie Stauraum und Hauswirtschaftsbereich. Die Garage liegt unter der Terrasse, weitere Stellplätze sind vorhanden.

Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Detalhes do equipamento

- Laminat / Fliesen-/ Teppichboden
- Einbauküchen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Balkon
- Terrasse
- Fenster mit Doppelverglasung
- teilweise Rollläden
- Keller
- Garage
- Wärmedämmung
- Kamine

Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Tudo sobre a localização

Der Ortsteil Hermsdorf liegt im zentralen Norden von Reinickendorf. Hermsdorf ist ein ruhiger und charmanter Stadtteil und zählt zu den beliebtesten und bevorzugtesten Wohngenden 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 da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 152.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen

Número da propriedade: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin - 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)