

Berlin – Hermsdorf

Stilvolle Villa mit historischem Charme in Berlin-Hermsdorf

Número de propiedad: 25045014



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: **1.100.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 267,75 m²** • HABITACIONES: **11** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.277 m²**

Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – 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: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25045014
Superficie habitable	ca. 267,75 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1938
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	1.100.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1992
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 454 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	210.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	11.06.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Una primera impresión

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 m² 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.

Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – 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: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com