Berlin – Hermsdorf

Stilvolle Villa mit historischem Charme in Berlin-Hermsdorf

CODE DU BIEN: 25045014A

PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 267,75 m^2 • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.277 m^2

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25045014A
Surface habitable	ca. 267,75 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	998.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1992
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 454 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	210.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25045014A - 13467 Berlin – Hermsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Kaufmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com