

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Zweifamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage von Hermsdorf

Número da propriedade: 25045005A



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 164,34 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 697 m²

Número da propriedade: 25045005A - 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: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25045005A
Área	ca. 164,34 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1928
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	595.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	242.45 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.02.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25045005A - 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: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

O imóvel



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



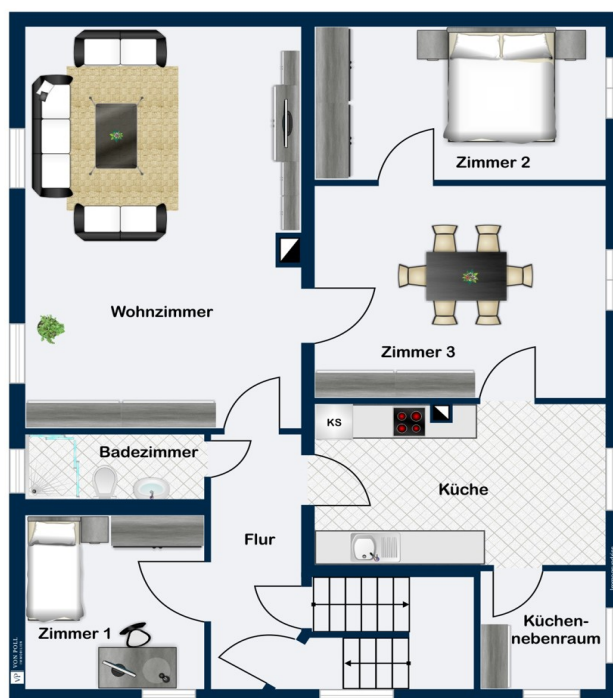
Finanzierung
berechnen



Número da propriedade: 25045005A - 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: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1928 überzeugt mit seinem klassischen Charme und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage. Das massiv gebaute Haus verfügt über ein Erd- und Obergeschoss sowie eine Teilunterkellerung (ca. 50 %), die zusätzlichen Stauraum schafft. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und bietet weiteren möglichen Wohnraum. Die Wohnräume sind geräumig geschnitten und bieten durch die Kombination aus Holzdielen, Laminat und Fliesenböden ein angenehmes Wohngefühl. Die Innenwände sind massiv ausgeführt, ergänzt durch stilvolle Holztüren. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen, während die Außenanlagen sich einfach, aber gepflegt präsentieren. Das Haus befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen und einer angenehmen Nachbarschaft, ideal für Familien oder ruhiges Wohnen mit bester Anbindung. Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint historischen Charakter mit wichtigen Modernisierungen und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Ob zur Eigennutzung oder als Investition – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Detalhes do equipamento

Ausstattung & Modernisierungen

- Dach: Satteldach mit typischer Bauweise
- Fenster: 2014 erneuert für besseren Wärmeschutz
- Böden: Holzdielen, Laminat, Fliesen
- Sanitäreinrichtung: Funktionale Keramikfliesen, baujahrestypische Qualität
- Heizung: Moderne Gasheizung (2021/2023)
- Elektroinstallation: Einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung

Número da propriedade: 25045005A - 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 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 da propriedade: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 242.45 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25045005A - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com