

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Zweifamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage von Hermsdorf

Objektnummer: 25045005A



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164,34 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 697 m²

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25045005A	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 164,34 m²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1928	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	242.45 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.02.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



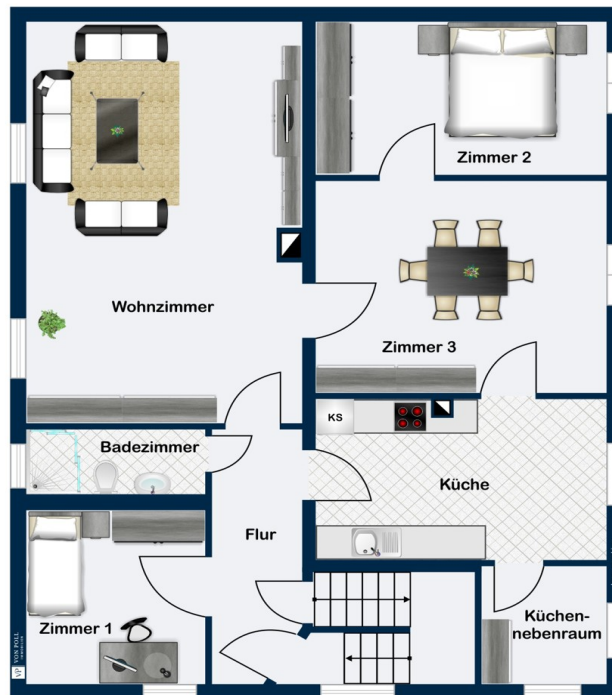
Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33 Berlin – Hermsdorf
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com