Berlin – Hermsdorf

Raum für neue Wohnideen: Reihendhaus mit Garten und Potenzial!

Objektnummer: 25045018A

KAUFPREIS: 498.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 103,31 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 324 m²

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

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

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25045018A
Wohnfläche	ca. 103,31 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Hermsdorf

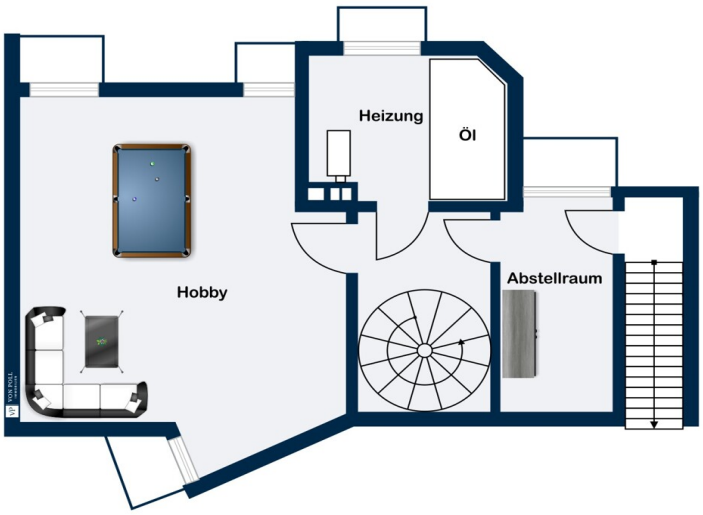
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

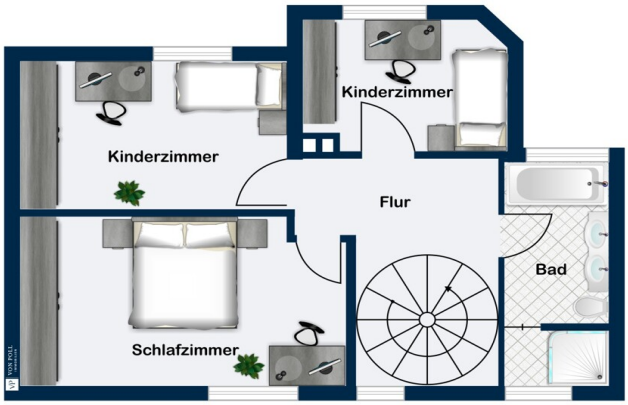
Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Grundrisse


Heizung
Öl
Hobby
Abstellraum



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: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus aus dem Jahr 1978 auf einem ca. 324 m² großen Grundstück.

Die Wohnfläche beträgt rund 103 m² und verteilt sich auf fünf Zimmer, darunter ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer / Büros. Ein Badezimmer und eine Gästetoilette.

Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Blick in den Garten, eine flexibel nutzbare Küche, sowie ein Bad. Eine Fußbodenheizung sorgt hier für angenehmes Wohnklima.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer und ein zweites Bad zur Verfügung. Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial für individuelle Modernisierungen. Letzte Arbeiten erfolgten 2015.

Der Gartenbereich eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von Terrasse bis Spielfläche. Die ruhige, gut angebundene Lage mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV macht das Objekt besonders attraktiv für Familien und Paare.

Ein Haus mit Potenzial – entdecken Sie die Möglichkeiten bei einer Besichtigung!

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Ausstattung und Details

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Garage
- Hobbyraum zur Nutzung als weiterer Wohnraum
- Fußbodenheizung
- Teileigentum
- Garage

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – 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: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 147.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
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

Objektnummer: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com