

Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Stilvolle Walmdachvilla in beliebter Hermsdorflage!

Objektnummer: 26045010



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 543 m²

Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26045010
Wohnfläche	ca. 145 m ²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1927
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	639.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



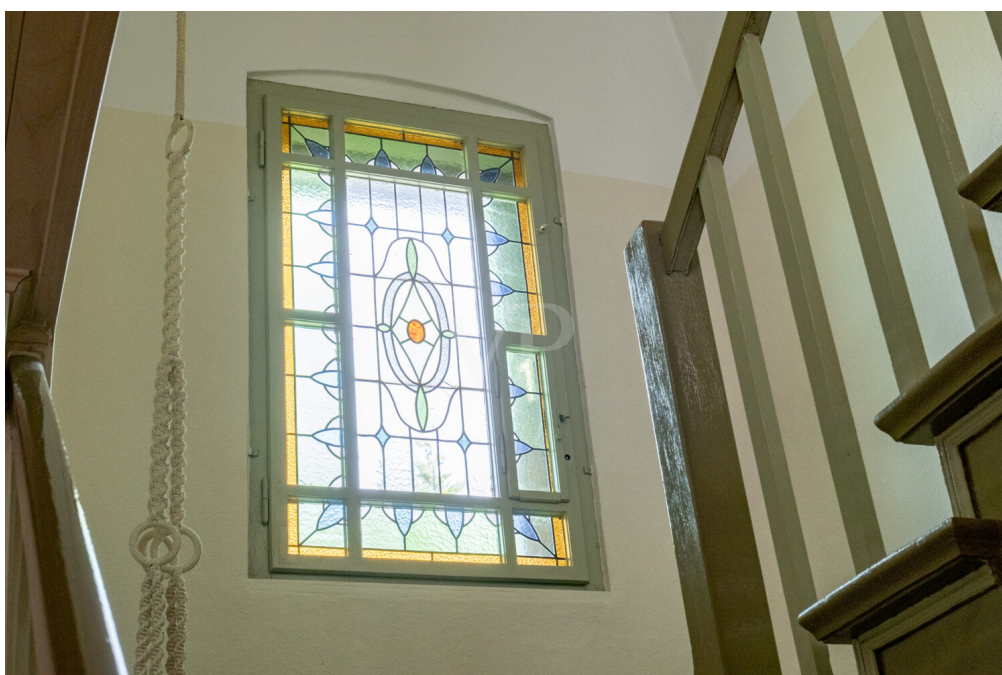
Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1927 mit umfangreichem Potential und Nutzungsmöglichkeiten!

Das Haus liegt in einer beliebten ruhigen, grünen Umgebung unweit des Waldsees in Hermsdorf. Es verfügt über rund 145 m² Wohnfläche, die sich in 6 Zimmer, Küche, Veranda, Wintergarten, 1 Vollbad sowie 3 WC-Bäder - davon eins mit Wanne und eins mit Dusche - aufteilen. Zudem bietet das Objekt noch einen Vollkeller, der unter anderem über einen Partyraum mit einem Kamin verfügt.

Die Heizungsanlage wurde in 2007 erneuert, ein Balkon im Obergeschoss wurde zu einem Wintergarten umbaut. Die Fenster wurden im Laufe der Zeit professionell überarbeitet oder bereits vollständig gegen eine moderne Doppelverglasung getauscht.

Der sonnige Garten liegt uneinsehbar hinter dem Haus. Dort befindet sich auch massiver Abstellraum und ein Gartenhaus. Weiterhin verfügt das Objekt über eine Garage an der vorderen Grundstücksseite.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die besondere Aura dieser schönen Immobilie.

Objektnummer: 26045010 - 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 Tegeler See mit seinen zahlreichen Unternehmungsmöglichkeiten, sowie das neu errichtete Tegel Quartier und das Einkaufszentrum "Borsighallen". Die beliebte „Heinsestraße“ in Hermsdorf bietet ebenfalls ein reichhaltiges und anspruchsvolles Einzelhandelsangebot. Zudem finden sich zahlreiche Supermärkte, Discounter sowie Restaurants und Schulen aller Leistungsstufen in näherer Umgebung. 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: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Sonstige Angaben

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: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - 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