

Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Stilvolle Walmdachvilla in beliebter Hermsdorflage!

Property ID: 26045010



PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 543 m²

Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

At a glance

Property ID	26045010
Living Space	ca. 145 m ²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	6
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1927
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	639.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	03.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	192.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



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

Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



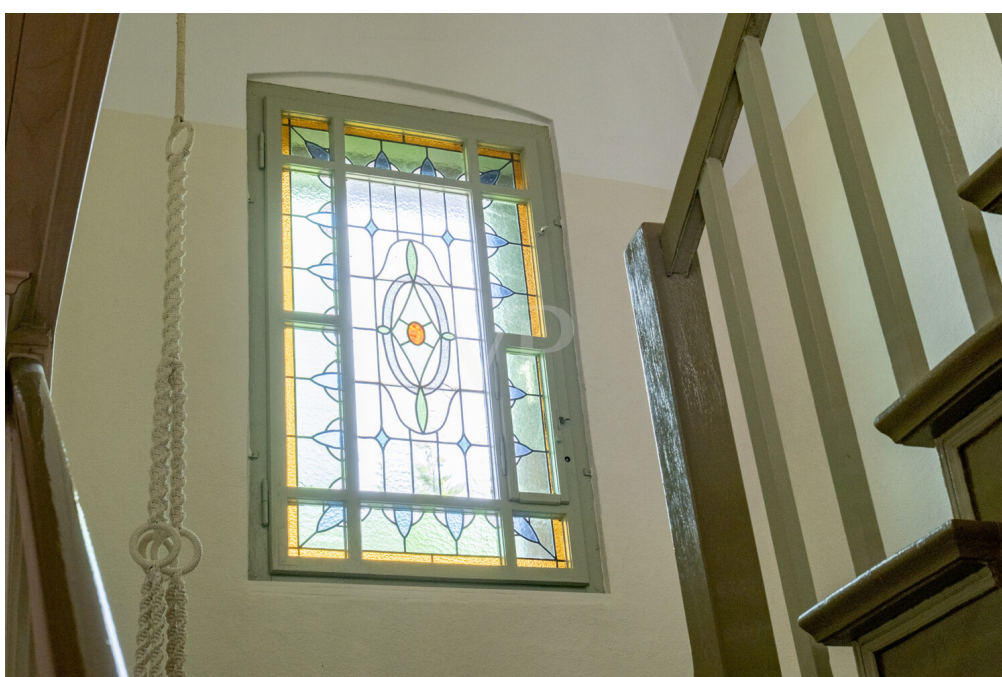
Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

A first impression

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.

Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

All about the location

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.

Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Other information

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.

Property ID: 26045010 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com