

Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

# Einfamilienhaus mit Potential in bester Hermsdorflage!

**Property ID: 26045014**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 410 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

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

**Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 26045014               |
| Living Space         | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof            |
| Rooms                | 5                      |
| Bedrooms             | 2                      |
| Bathrooms            | 2                      |
| Year of construction | 1976                   |
| Type of parking      | 1 x Garage             |

|                                  |                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                   | 479.000 EUR                                                                        |
| House                            | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission                       | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2020                                                                               |
| Construction method              | Prefabricated<br>components                                                        |
| Usable Space                     | ca. 49 m <sup>2</sup>                                                              |
| Equipment                        | Terrace, Guest WC,<br>Garden / shared use,<br>Built-in kitchen                     |

**Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 11.08.2036      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 144.05 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | E                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1976                      |

Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## The property





## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



**Property ID: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Berliner Ortsteil Hermsdorf! Hier bietet sich Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage zu verwirklichen.

Dieses freistehende OKAL-Fertighaus aus dem Jahr 1976 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Fünf gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das ca. 410 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft den idealen Rahmen für ein entspanntes Leben im Grünen – verbunden mit den Vorzügen der Nähe zur Hauptstadt.

Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohn-/Essküche und das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und in den gepflegten Garten. Vier weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist in massiver Bauweise voll unterkellert. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Partyraum, ein praktischer Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum sowie ein Bad zur Verfügung. Diese bieten viel Platz für Lagerung und Hobby.

Der Garten mit schöner Sonnenterrasse lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ob gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder erholsame Stunden im eigenen Grünen – hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, das Ihrem Fahrzeug einen geschützten Stellplatz bietet. Auch Fahrräder oder weitere Gartengeräte finden hier bequem Platz.

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.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf

**Ihre Anfrage!**

**Property ID: 26045014 - 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 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.

**Property ID: 26045014 - 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: 26045014 - 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](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**