

Berlin - Hermsdorf

# Großzügige, vermietete 2 1/2 Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon!

Property ID: 26045011



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

**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

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

Property ID: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## At a glance

Property ID	26045011	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 75,5 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1977	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

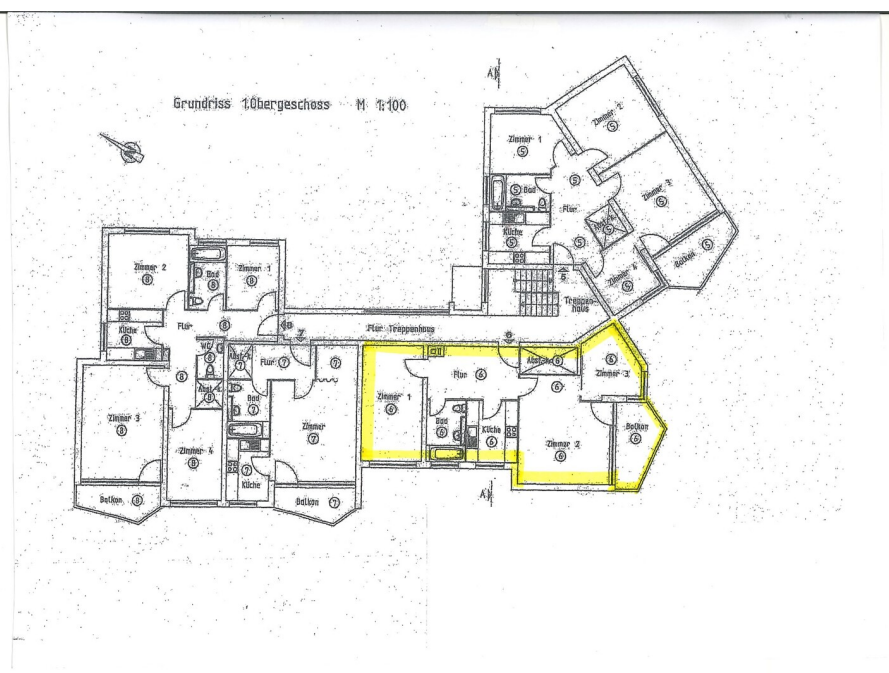
Property ID: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	129.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.08.2025	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## The property



Property ID: 26045011 - 13467 Berlin - 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



# 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: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## **A first impression**

**Sichern Sie sich diese vermietete Eigentumswohnung mit Pkw-Stellplatz in begehrter Lage!**

**Zum Verkauf steht eine 2 1/2 Zimmer Eigentumswohnung mit Einbauküche und separatem gefliesten Duschbad sowie einem großen Sonnenbalkon. Das Gebäude wurde 1977 solide errichtet und ist voll unterkellert.**

**Die Wohnung verfügt über ca. 75,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom großzügigen Flur ausgehend erreichen Sie alle Räume. Die Wohnung ist nach Süd/Südwest ausgerichtet und alle Fenster sind doppelt verglast.**

**Weiterhin sind noch ein praktischer Abstellraum, ein separater Keller und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller vorhanden. Ein PKW-Stellplatz ist ebenso dazugehörig.**

**Die Wohnung ist seit 10 Jahren mietrückstandsfrei vermietet. Die Jahresnetto Kaltmiete beträgt aktuell gut 7.700,- Euro.**

**Die gut angebundene Lage mit gewachsener Infrastruktur u. a. mit dem S-Bhf-Hermsdorf inkl. der Einkaufsmöglichkeiten in der Heinsestraße und einem zunehmend gepflegten Erhaltungszustand der Anlage machen die Wohnung insgesamt sehr attraktiv.**

**Property ID: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## **Details of amenities**

- eigene Pkw-Stellplatz
- Einbauküche mit Geräten
- großer Sonnenbalkon
- netter Mieter / mietrückstandsfrei

**Property ID: 26045011 - 13467 Berlin - 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 im nahen Umfeld. Den Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind im nahen 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: 26045011 - 13467 Berlin - 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 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.

**Property ID: 26045011 - 13467 Berlin - 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)**