

Berlin – Hermsdorf

# Charmante Jugendstilvilla mit Charakter modern interpretiert

CODE DU BIEN: 25045009



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

PRIX D'ACHAT: 1.595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25045009
Surface habitable	ca. 200,8 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1912

Prix d'achat	1.595.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 296 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	248.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.05.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété

**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



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



**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



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



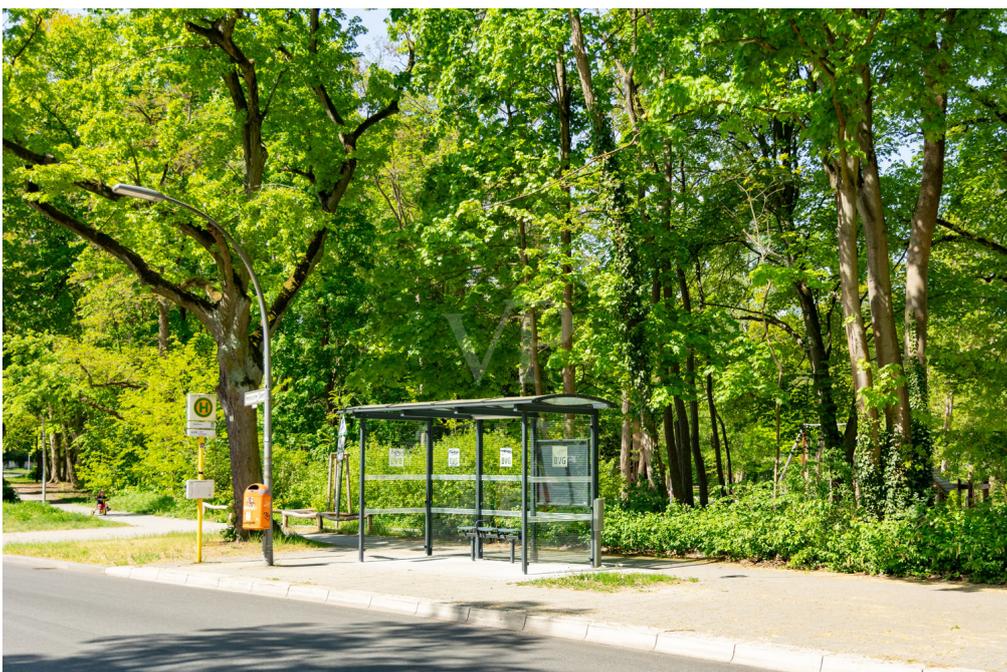
CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Une première impression

Willkommen in dieser einzigartigen Jugendstilvilla aus dem Jahr 1912 – ein architektonisches Meisterwerk, das historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Eingebettet in einer ruhigen, grünen Umgebung und liebevoll modernisiert seit 1994, präsentiert sich dieses Haus heute als ein stilvoller Rückzugsort mit hohem Anspruch an Qualität und Ästhetik. Das Gebäude beeindruckt durch seine elegante Fassade, typische Jugendstilelemente und harmonisch integrierte Modernisierungen, die dem Haus seine Authentizität bewahren und zugleich modernen Lebensansprüchen gerecht werden. Große Fensterflächen, hohe Decken und sorgfältig erhaltene Originaldetails schaffen eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre in allen Wohnräumen. Diese Villa ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Lebensgefühl. Lassen Sie sich vom einzigartigen Charme dieses Objekts verzaubern und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einem historischen Ambiente. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die besondere Aura dieser außergewöhnlichen Immobilie.

CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Détails des commodités

- Repräsentative Fassade mit historischer Dachform und Sprossenfenstern
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Stilvoll gestalteter Garten mit altem Baumbestand und mediterranem Flair
- Modernisierte Technik, hochwertige Materialien und laufende Instandhaltungen seit 1994
- Geschmackvolle Kombination aus Originalelementen und modernen Akzenten
- Ideales Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur mit Sinn für stilvolles Wohnen

CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 248.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin - Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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