

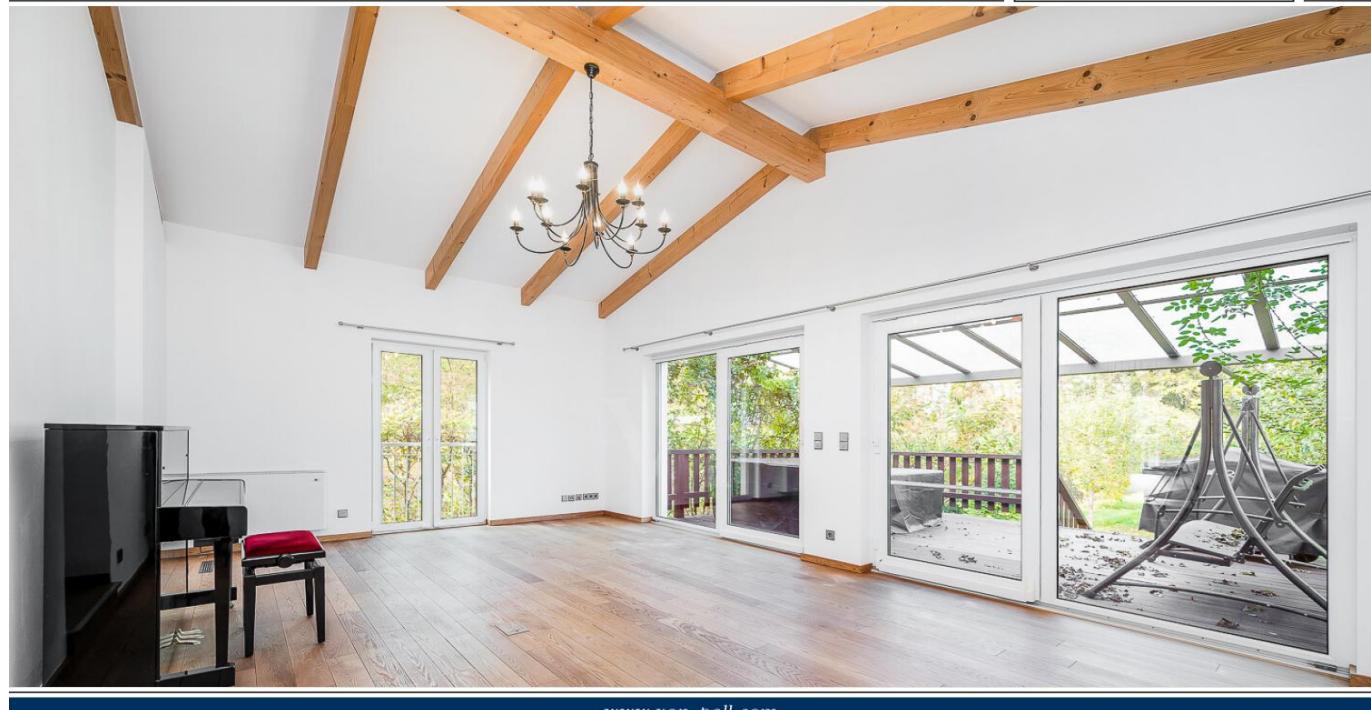
Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Maison individuelle élégante dans un emplacement unique sur le Tegeler Fließ

CODE DU BIEN: 25045025



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185,22 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.640 m²

CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

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

CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25045025 | Prix d'achat | 1.349.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 185,22 m ² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 6 | Modernisation / Rénovation | 2021 |
| Chambres à coucher | 4 | État de la propriété | Refait à neuf |
| Salles de bains | 3 | Technique de construction | massif |
| Année de construction | 1936 | Surface de plancher | ca. 55 m ² |
| Place de stationnement | 2 x surface libre | Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine |

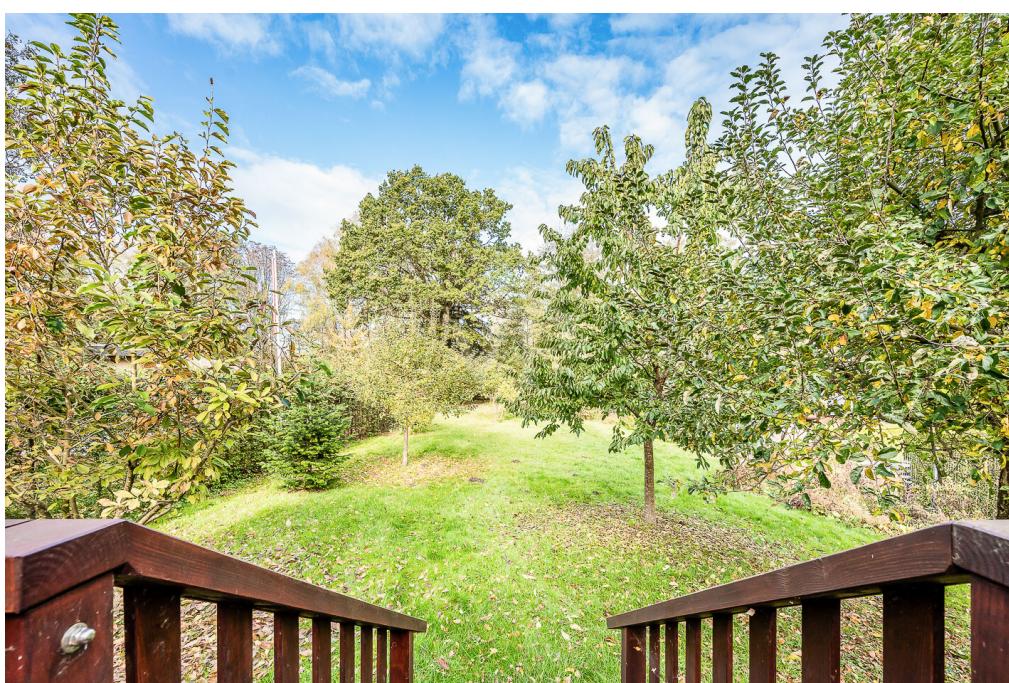
CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 81.11 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 26.10.2035 | Classement énergétique | C |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 2010 |

CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété



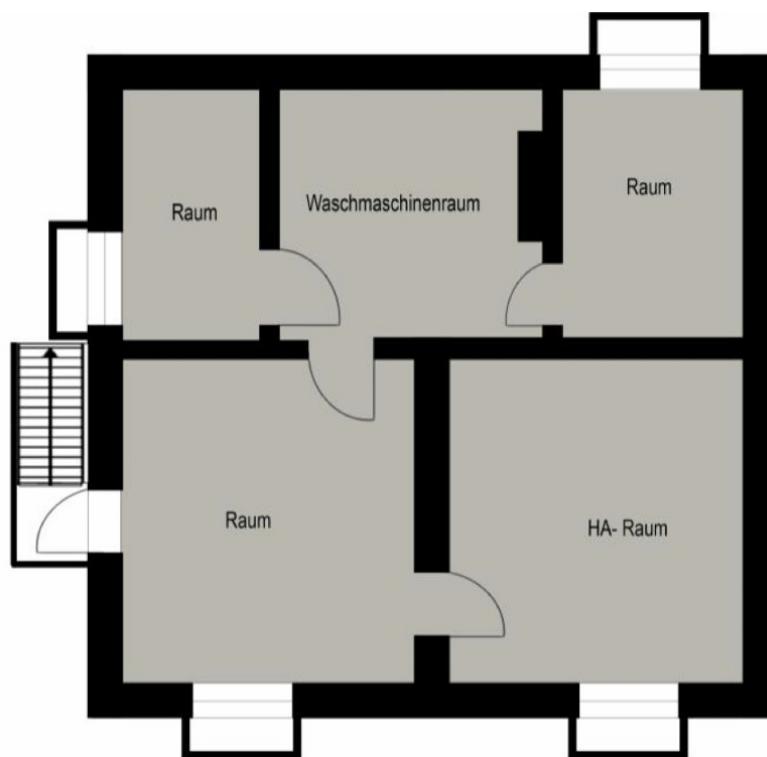
CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

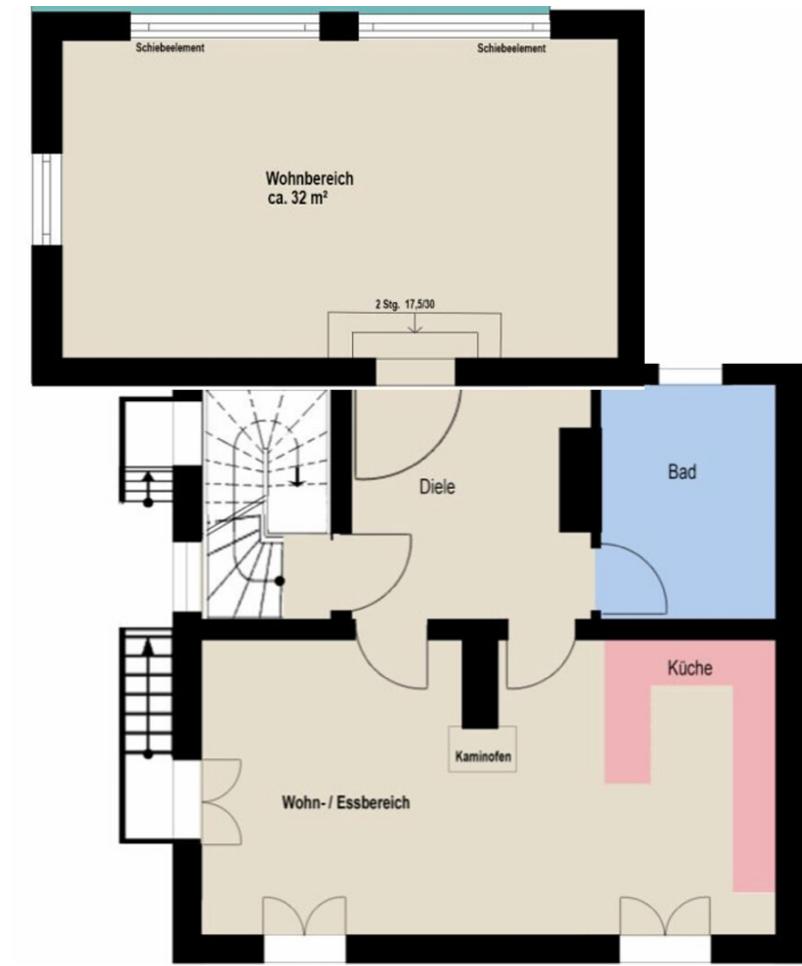
La propriété

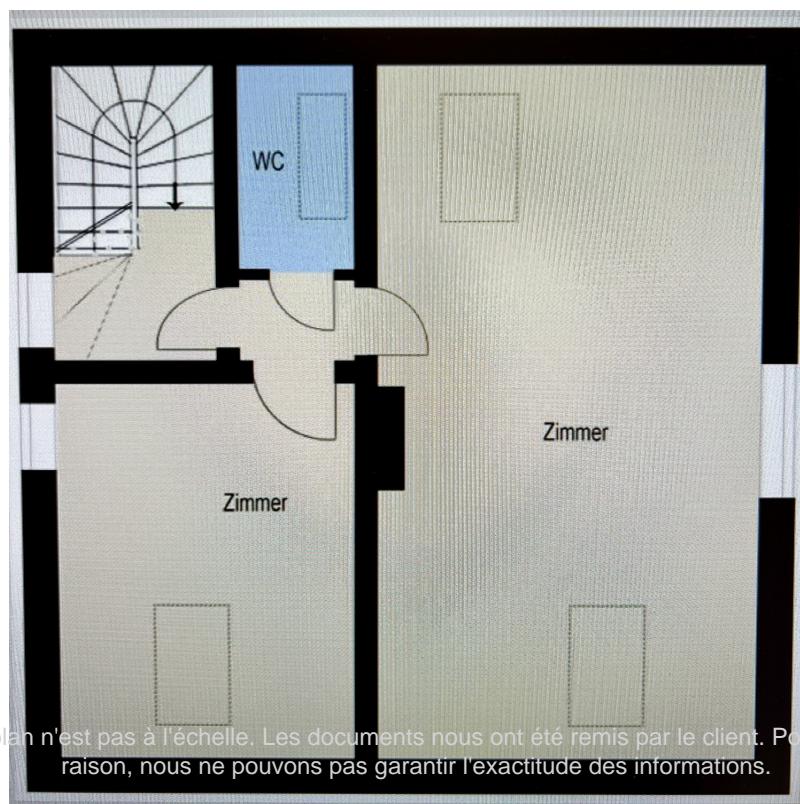
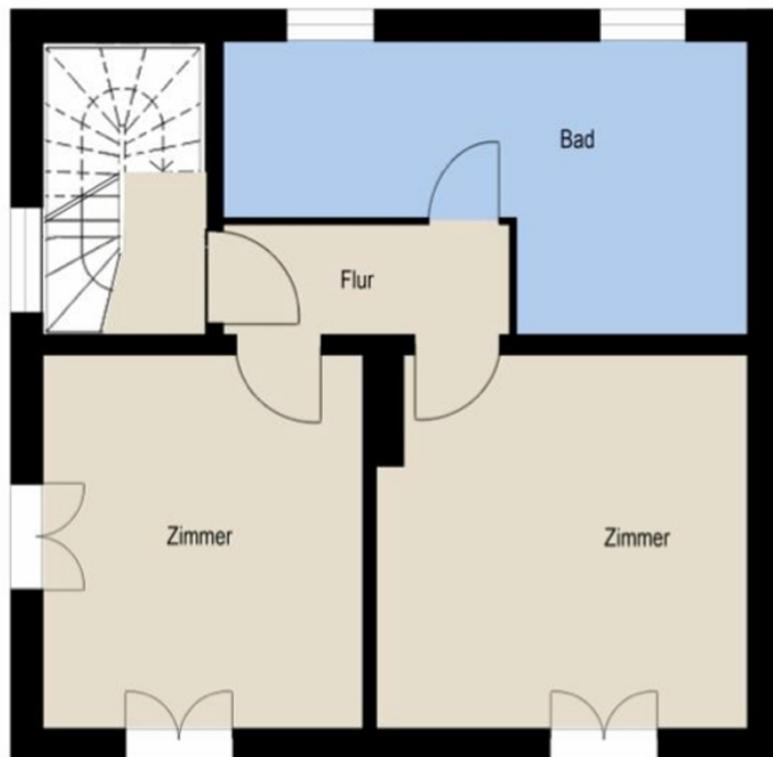


CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Plans d'étage







CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Une première impression

Dieses elegante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 vereint historischen Charme mit modernster Ausstattung und höchstem Wohnkomfort. Durch eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2010 und einen Anbau mit großzügigem Wohnzimmer und erweitertem Eingangsbereich (2011) präsentiert sich die Immobilie heute als zeitgemäßes und energieeffizientes Zuhause in bester Lage von Hermsdorf.

Auf drei Ebenen erwarten Sie 6 helle Zimmer und 3 stilvoll modernisierte Bäder (2021). Der Innenbereich überzeugt mit hochwertigem Parkettboden (2021) und einem durchdachten Raumkonzept. Der großzügige Wohn / Essbereich mit Kaminofen lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet eine hochwertige Einbauküche mit Theke und Premium-Geräten.

Im Dachgeschoss sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen.

Das Anwesen liegt direkt am Naturschutzgebiet Tegeler Fließ – mit unverbaubarem Blick in die Natur. Der liebevoll angelegte Garten (2013) bietet viel Grün und zahlreiche Rückzugsorte: eine gemütliche Feuerstelle, eine idyllische Gartenhütte und ein romantischer Gartenteich schaffen eine Atmosphäre der Ruhe und Entspannung.

Die gepflasterte Einfahrt mit elektrischem Tor, eine hochwertige Zaunanlage sowie zwei PKW-Stellplätze ergänzen das großzügige Außenkonzept.

Die Immobilie liegt in einer bevorzugten Wohngegend Berlins (Hermsdorf), unmittelbar am Naturschutzgebiet und dennoch mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. So verbindet dieses Haus idyllisches Wohnen im Grünen mit urbaner Lebensqualität.

Ein Haus, das keine Wünsche offenlässt – perfekt für alle, die stilvolles, modernes Wohnen in naturnaher Umgebung suchen. Hochwertige Ausstattung, nachhaltige Technik und die einmalige Lage am Tegeler Fließ machen diese Immobilie zu einem echten Juwel in Berlin-Hermsdorf.

CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Détails des commodités

Technisch ist das Haus auf modernstem Stand:

Energieeffiziente Vaillant-Gastherme

Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energieversorgung

Zentrale Rollladensteuerung per App

Insektschutzgitter an Fenstern und Türen

Alarmanlage (ABUS) mit Aufschaltung auf Sicherheitsdienst

Enthärtungsanlage (Ecowater) für beste Wasserqualität

CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – 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: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 81.11 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25045025 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Contact

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

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com