

Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

# Stilvolles Einfamilienhaus in einzigartiger Lage am Tegeler Fließ

CODE DU BIEN: 25045025A



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

**PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185,22 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.640 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25045025A - 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**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25045025A</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.290.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 185,22 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2021</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1936</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>81.11 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>26.10.2035</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2010</b>

**CODE DU BIEN: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## La propriété



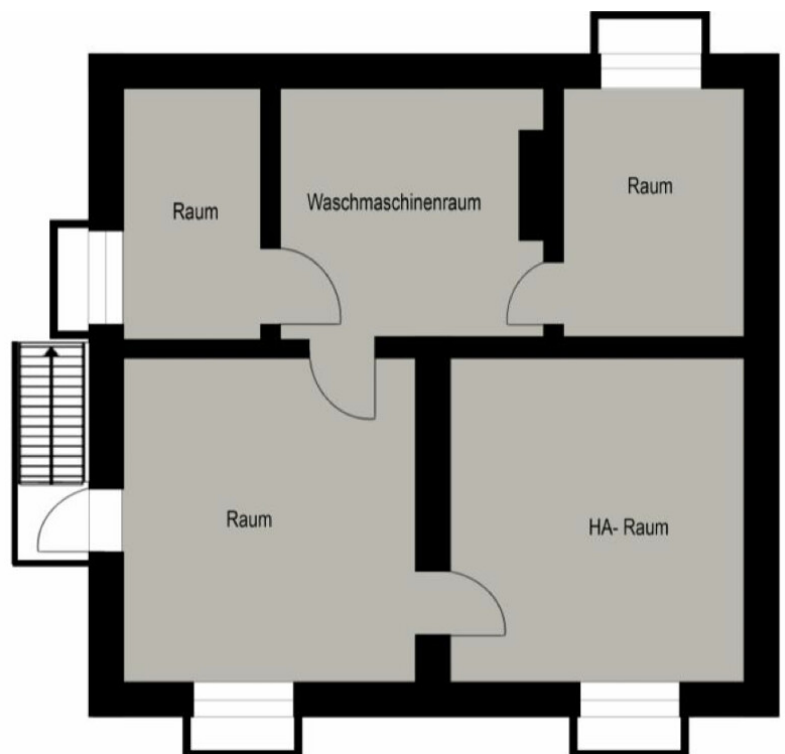
**CODE DU BIEN: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

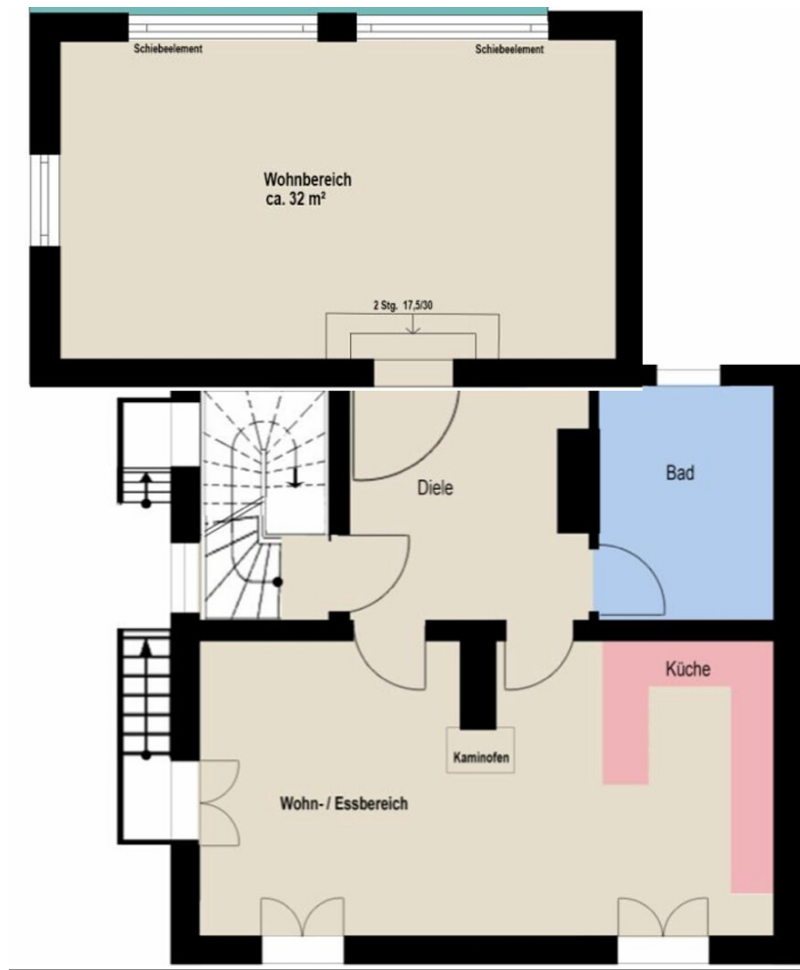
## La propriété

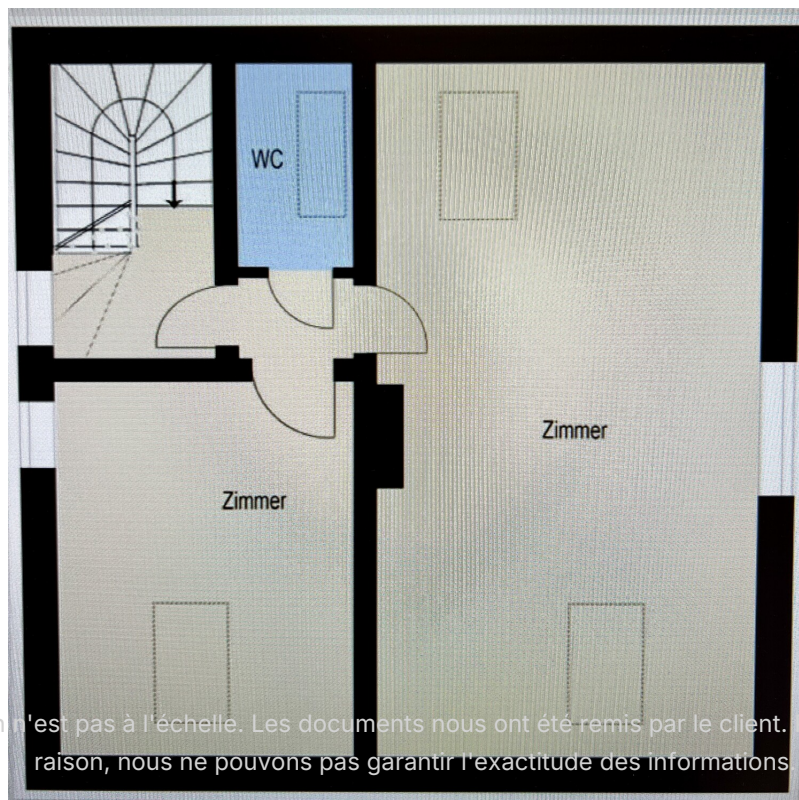
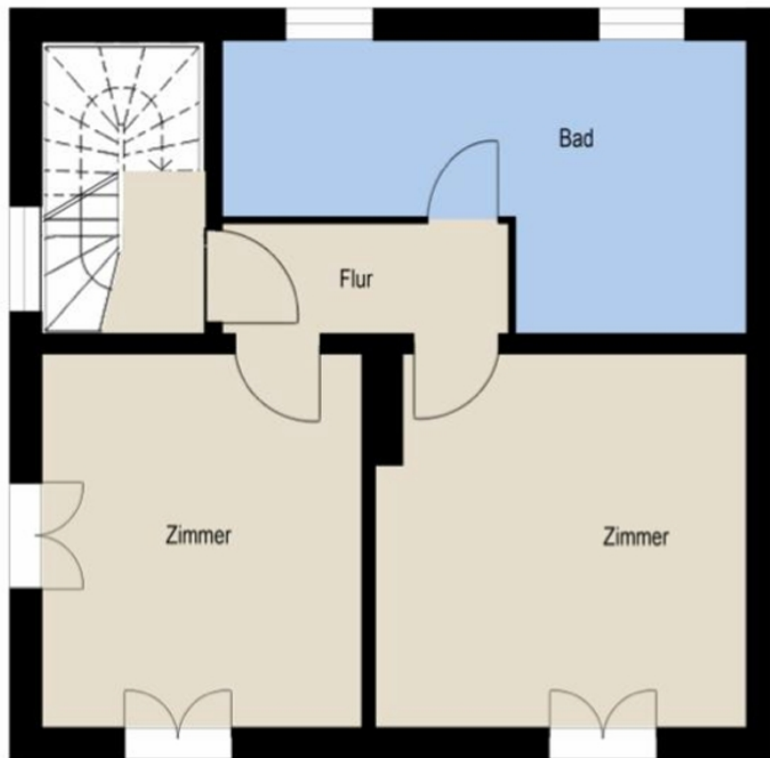


CODE DU BIEN: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25045025A - 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: 25045025A - 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**

**Insektenschutzgitter an Fenstern und Türen**

**Alarmanlage (ABUS) mit Aufschaltung auf Sicherheitsdienst**

**Enthärtungsanlage (Ecowater) für beste Wasserqualität**

**CODE DU BIEN: 25045025A - 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: 25045025A - 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](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)**

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

---

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