

Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Einfamilienhaus mit Potential in bester Hermsdorflage!

CODE DU BIEN: 26045014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m²

CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

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

CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26045014
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	479.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 49 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	144.05 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

La propriété

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

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Une première 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 m² 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 m² 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!

CODE DU BIEN: 26045014 - 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: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26045014 - 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