Berlin – Hermsdorf

Charmante Jugendstilvilla mit Charakter modern interpretiert

??????? ????????: 25045009

???? ??????: 1.595.000 EUR • ?????????: ca. 200,8 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 750 m²

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25045009
?????????	ca. 200,8 m²
????? ??????	????? Mansard
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1912

???? ??????	1.595.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 296 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	248.19 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	10.05.2035	????????? ??????????? ????????	G
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2007

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

????????????? ??? ???????

• 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

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 248.19 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ????????: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com