

Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

# Stilvolles Einfamilienhaus in einzigartiger Lage am Tegeler Fließ

*Αριθμός ακινήτου: 25045025A*



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.290.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 185,22 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.640 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25045025A
Επιφάνεια	ca. 185,22 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1936
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	1.290.000 EUR
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2021
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 55 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	81.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2010

Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Το ακίνητο



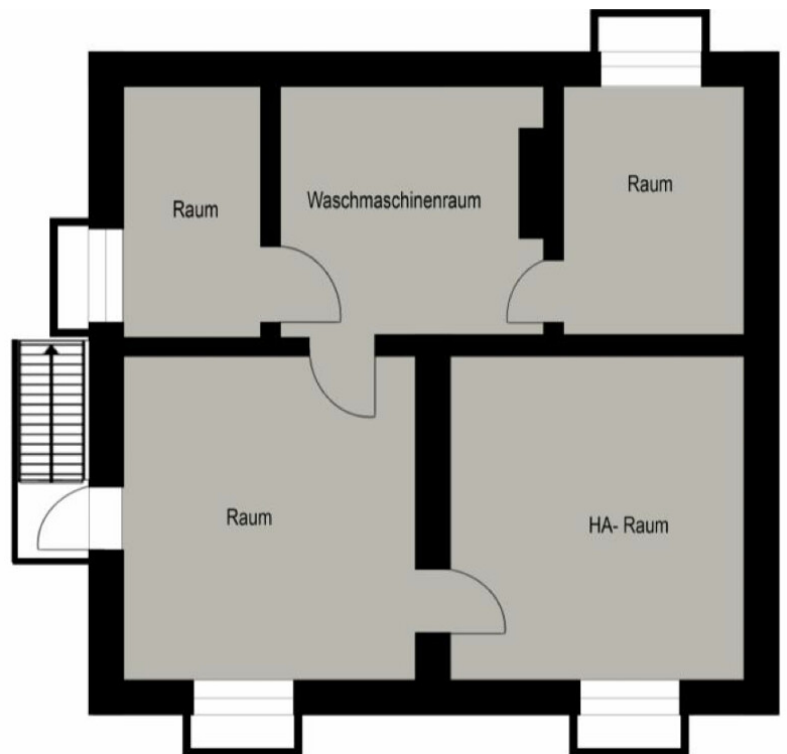
Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

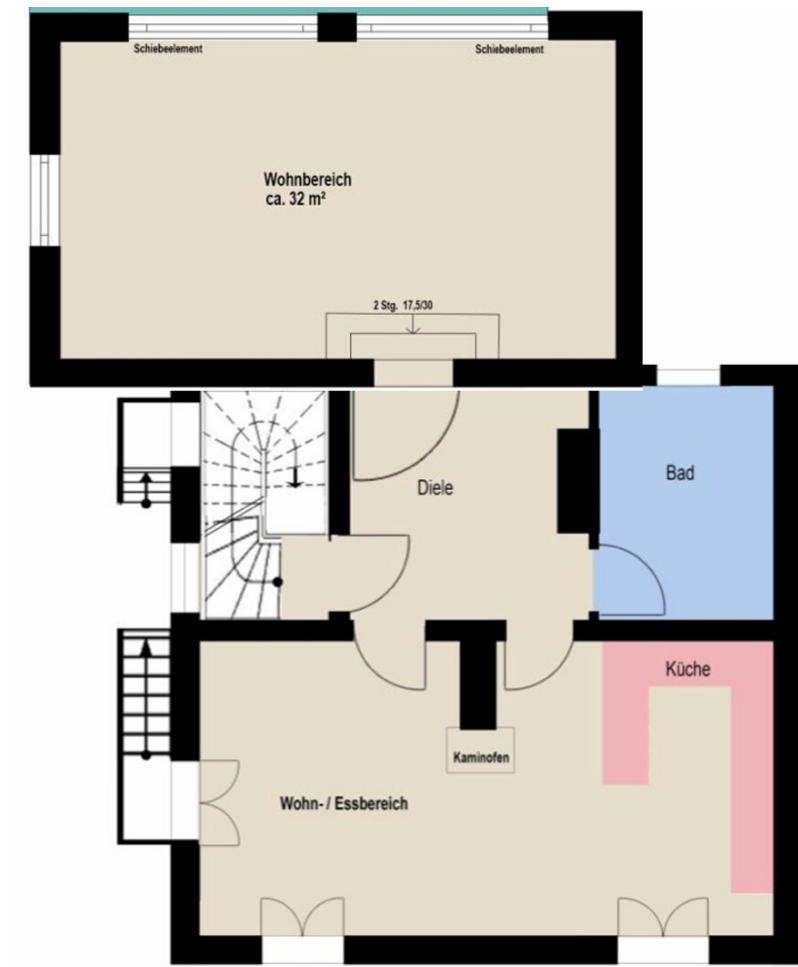
## Το ακίνητο

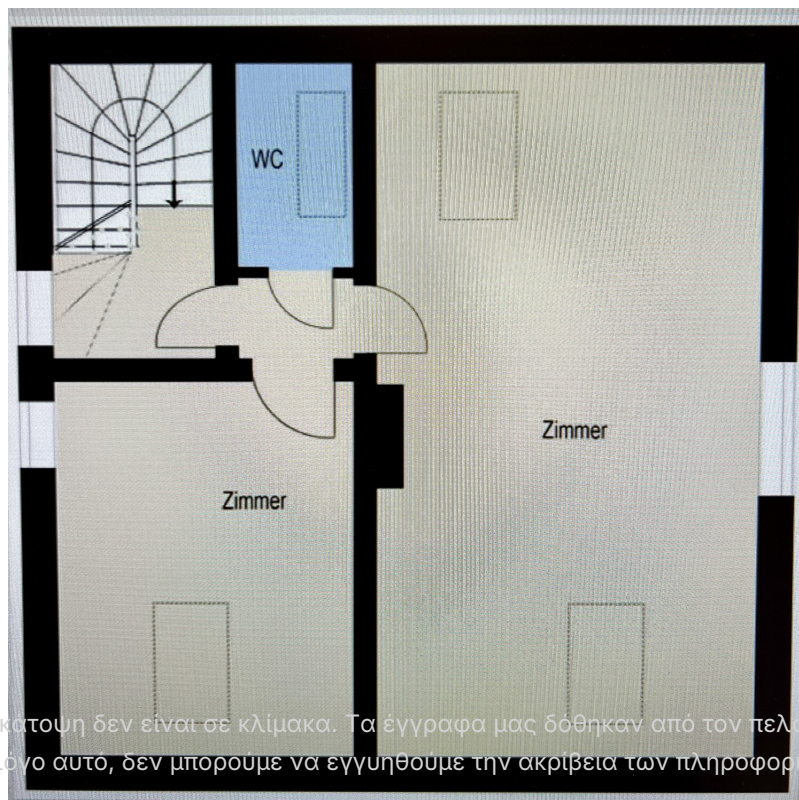
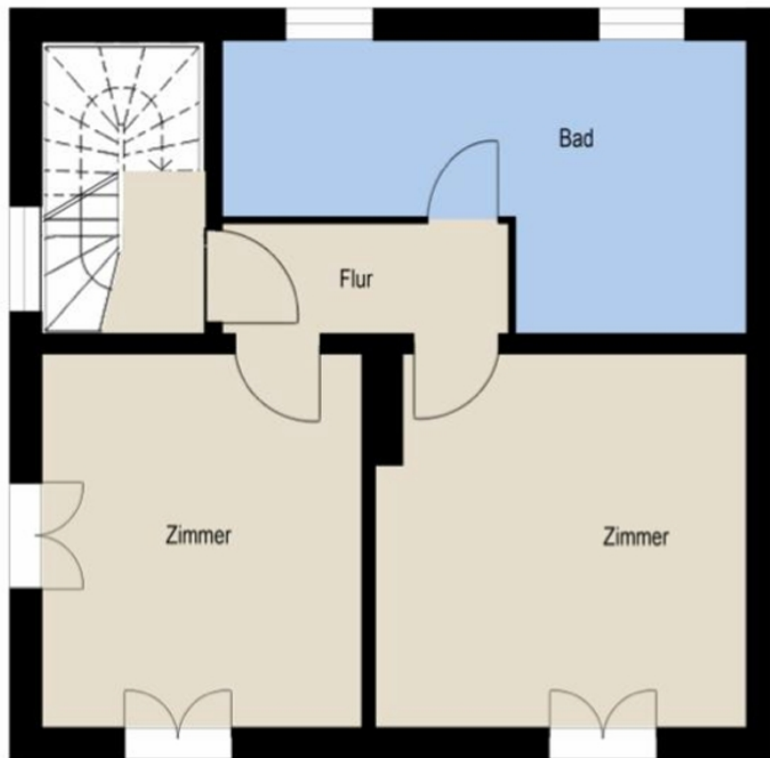


Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Κάτοψη







Αυτή η κατοικία δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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