

Berlin / Tegel – Tegel

## Massive Doppelhaushälfte in beliebter Lage mit lebenslangen Wohnrecht!

VP azonosító: 25045012A



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

VÉTELÁR: 270.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 350 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25045012A                                  |
| Hasznos lakótér          | ca. 89 m <sup>2</sup>                      |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 4                                          |
| Hálósobák                | 1                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1936                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 270.000 EUR                                                                                               |
| Ház                         | Ikerház fele                                                                                              |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                     |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2020                                                                                                      |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                                             |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                                   |
| Hasznos terület             | ca. 85 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Bérelhető terület           | ca. 89 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Úszómedence,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha |

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.05.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény                                              | 110.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2019                        |

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermisdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Az elso benyomás

Sichern Sie sich für später diese besondere Gelegenheit mit Sauna und Pool unweit vom Flughafensee!

Dieses seltene Angebot in beliebter ruhiger Wohnlage bietet ein bestgepflegtes Objekt zu einem tollen Preis. Eine Nutzung für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist ohne weiteres möglich. Gleichzeitig haben Garten und Terrasse eine sonnige Ausrichtung.

Das Objekt verfügt über rund 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich in 3 1/2 Zimmer, Küche, Badezimmer aufteilen.

Das Objekt ist voll unterkellert und u. a. mit tagesbelichteten Gäste- / Officezimmer, Sauna, Barraum und Duschbad ausgestattet. Ein direkter Zugang zur Garage und Werkstatt ist ebenfalls gegeben.

So ergibt sich insgesamt eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>.

Das Haus weist keinerlei Instandhaltungsstau auf und ist bestens gepflegt, so dass später mit wenig Aufwand durch geschmackliche Anpassungen die eigenen Vorstellungen verwirklicht werden können. Auch der Garten bietet verschiedene Möglichkeiten der Nutzung.

Die Immobilie ist von einem älteren Eigentümer-Ehepaar bewohnt, mit denen ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart wird. Sämtliche laufende Kosten werden von den jetzigen Nutzern/Eigentümern getragen.

Zögern Sie nicht eine Besichtigung zu vereinbaren!

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Részletes felszereltség

- sehr gepflegtes Objekt
- beheizter Pool mit flexibler Poolüberdachung
- Beregnungsanlage
- separate Garage und Werkstatt
- neuwertige Küche
- Gewächshaus

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Minden a helyszínról

Die Infrastruktur rund um die Immobilie kann als äußerst gut bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der öffentliche Nahverkehr ist ausgezeichnet, so dass Sie schnell und bequem die wichtigsten Punkte der Stadt erreichen können.

Dank der zentralen Tegel-Süd Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer gelungenen Wohnlage.

Für die Freizeitgestaltung ist u. a. der fußläufig erreichbare Flughafensee zu erwähnen. Das Waldgebiet ist ebenfalls ideal für sportliche Aktivitäten geeignet.

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 110.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25045012A - 13507 Berlin / Tegel – Tegel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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