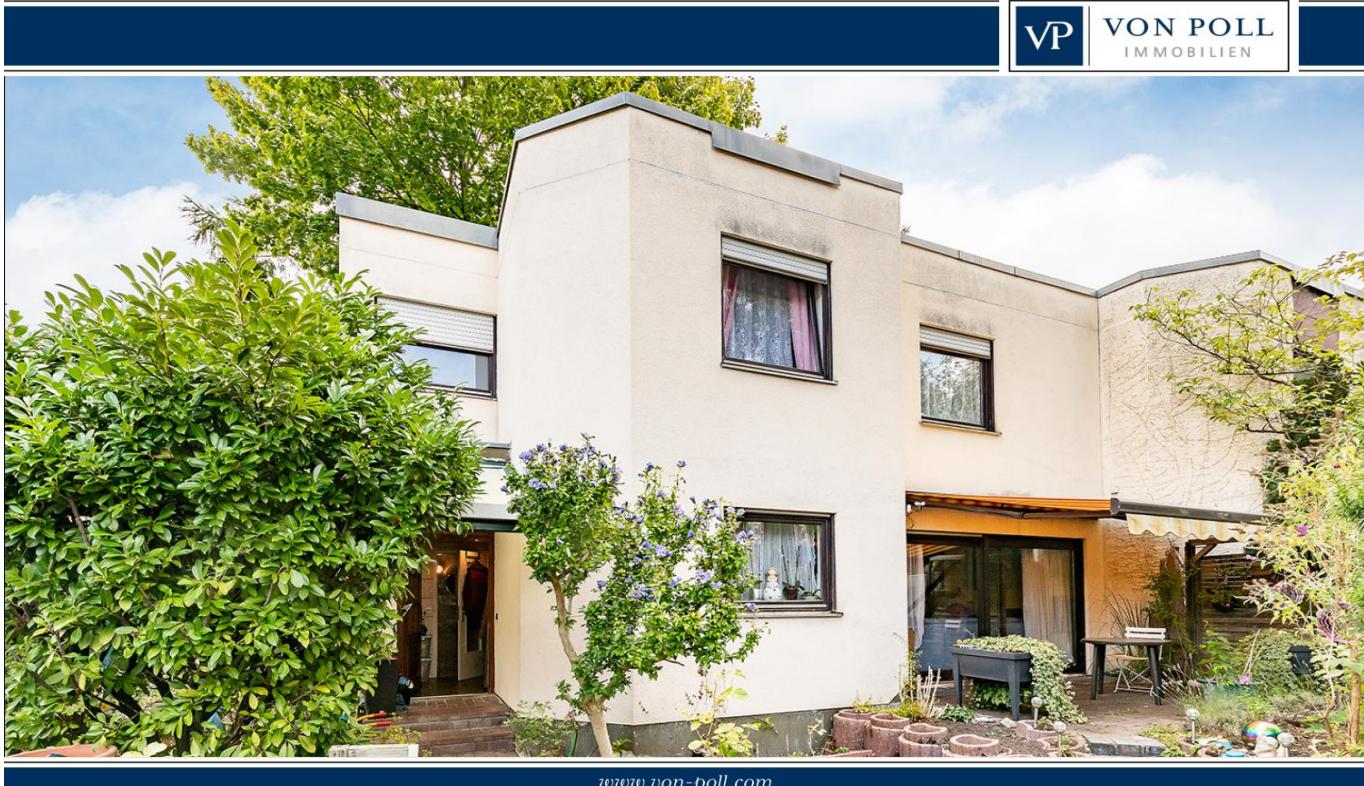


Berlin – Hermsdorf

## Teret az új lakhatási ötleteknek: Sorház kerttel és lehetőségekkel!

VP azonosító: 25045018A



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

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 103,31 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 324 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25045018A	Vételár	498.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 103,31 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2015
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Építés éve	1978	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	147.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## 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: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Az ingatlan



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

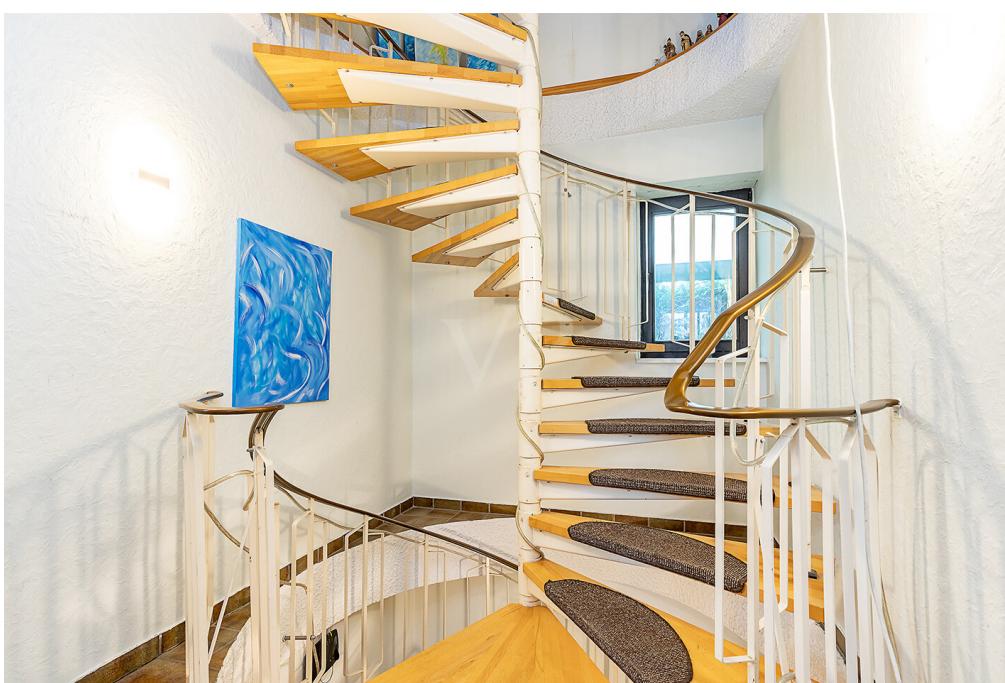
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

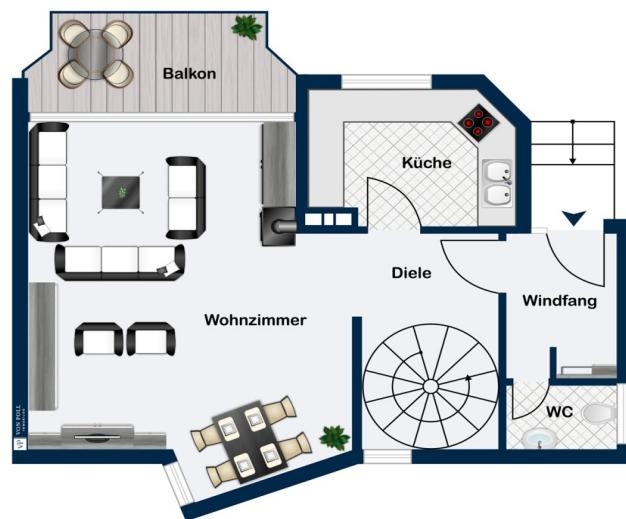
VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

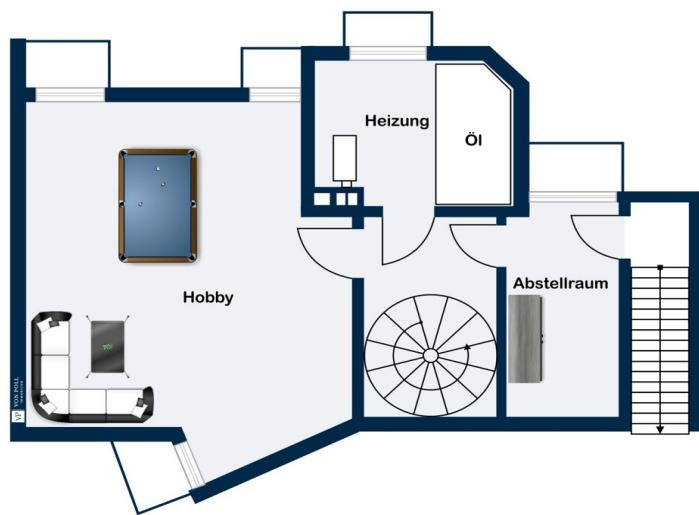
## Az ingatlan

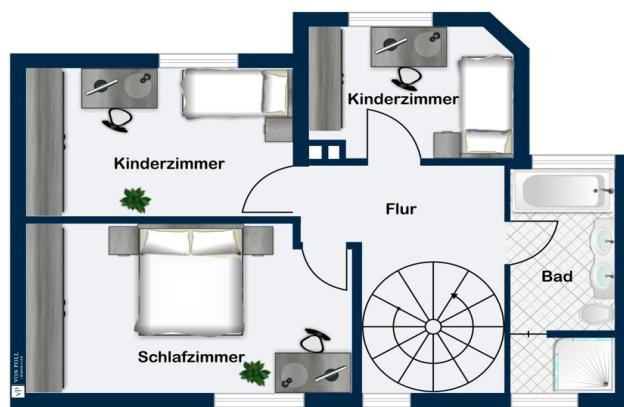


VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus aus dem Jahr 1978 auf einem ca. 324 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Wohnfläche beträgt rund 103 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf fünf Zimmer, darunter ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer / Büros. Ein Badezimmer und eine Gästetoilette.

Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Blick in den Garten, eine flexibel nutzbare Küche, sowie ein Bad. Eine Fußbodenheizung sorgt hier für angenehmes Wohnklima.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer und ein zweites Bad zur Verfügung. Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial für individuelle Modernisierungen. Letzte Arbeiten erfolgten 2015.

Der Gartenbereich eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von Terrasse bis Spielfläche. Die ruhige, gut angebundene Lage mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV macht das Objekt besonders attraktiv für Familien und Paare.

Ein Haus mit Potenzial – entdecken Sie die Möglichkeiten bei einer Besichtigung!

VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Részletes felszereltség

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Garage
- Hobbyraum zur Nutzung als weiterer Wohnraum
- Fußbodenheizung
- Teileigentum
- Garage

**VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 147.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## 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 felelősségtartásához*

---

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