

Berlin – Hermsdorf

# Spazio per nuove idee abitative: casa a schiera con giardino e potenziale!

**Codice oggetto: 25045018A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103,31 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 324 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25045018A	Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Superficie netta	ca. 103,31 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Bagni	2	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1978	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	147.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



The logo for VP VON POLL FINANCE, featuring the letters 'VP' in a white box followed by the words 'VON POLL' and 'FINANCE' in a smaller font.

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

A photograph of a man and a woman standing in front of a white house with a tiled roof. The man is wearing a dark sweater and light-colored pants, and the woman is wearing a patterned top and white pants. They are looking at each other and smiling. To the right of the image is a white box containing text and a QR code.

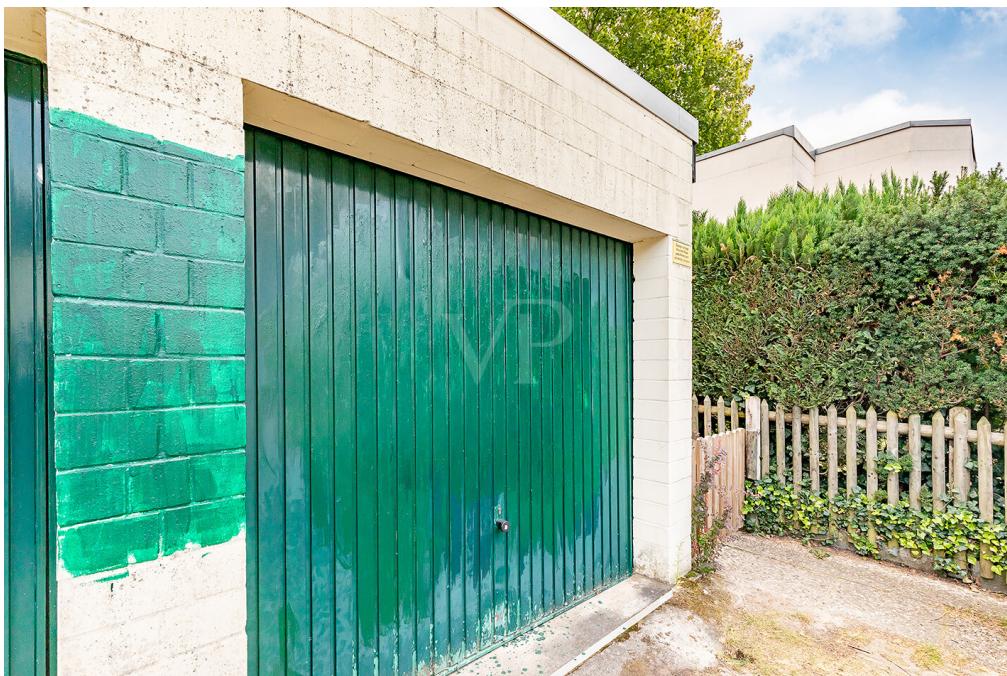
Finanzierung  
berechnen

A QR code enclosed in a white border, with the text 'Finanzierung berechnen' above it.

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

Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

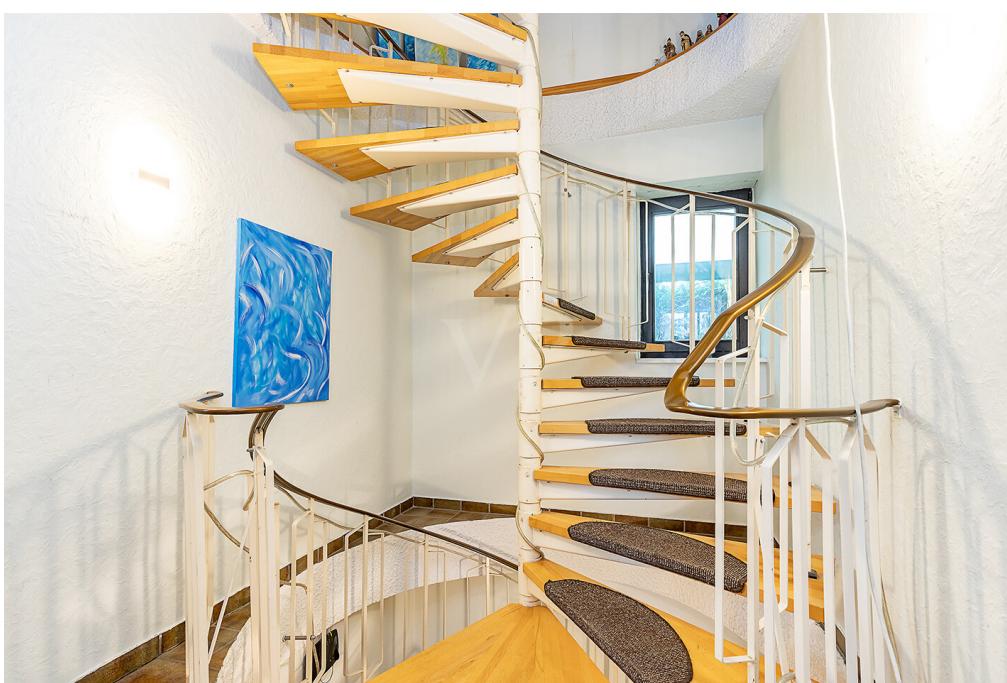
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

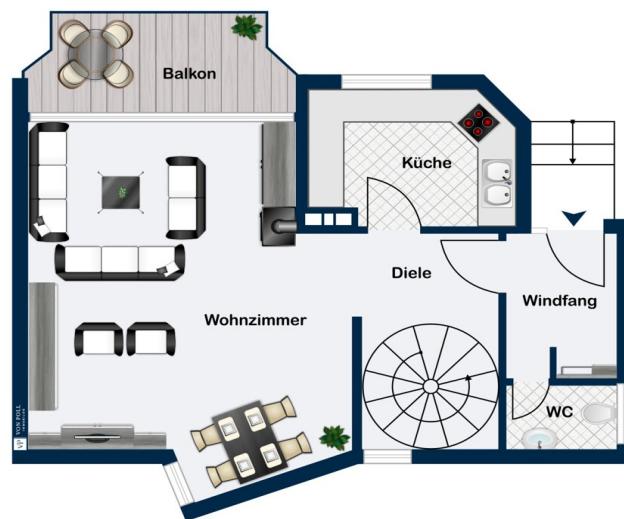
## La proprietà

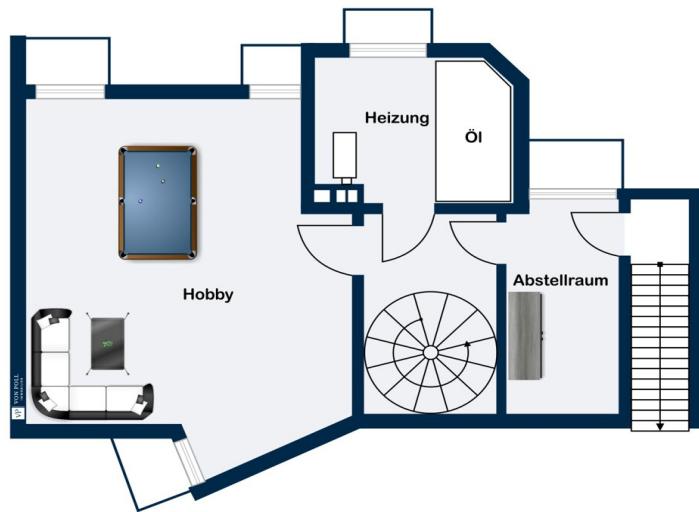


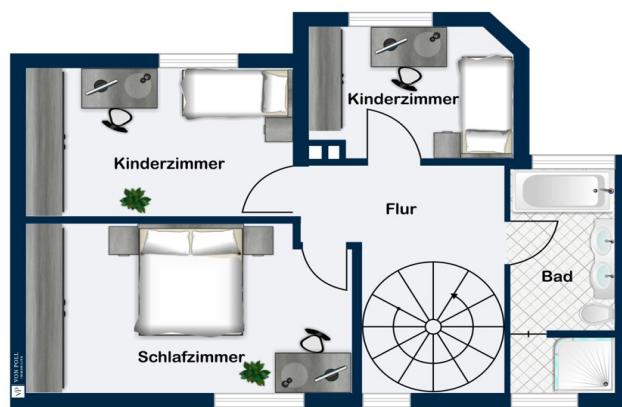
Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## Una prima impressione

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!

**Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## Ulteriori informazioni

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

**Codice oggetto: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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