

Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

# Stilvolles Einfamilienhaus in einzigartiger Lage am Tegeler Fließ

Codice oggetto: 25045025A



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185,22 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.640 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

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

**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25045025A
Superficie netta	ca. 185,22 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>81.11 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2010</b>

**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## La proprietà



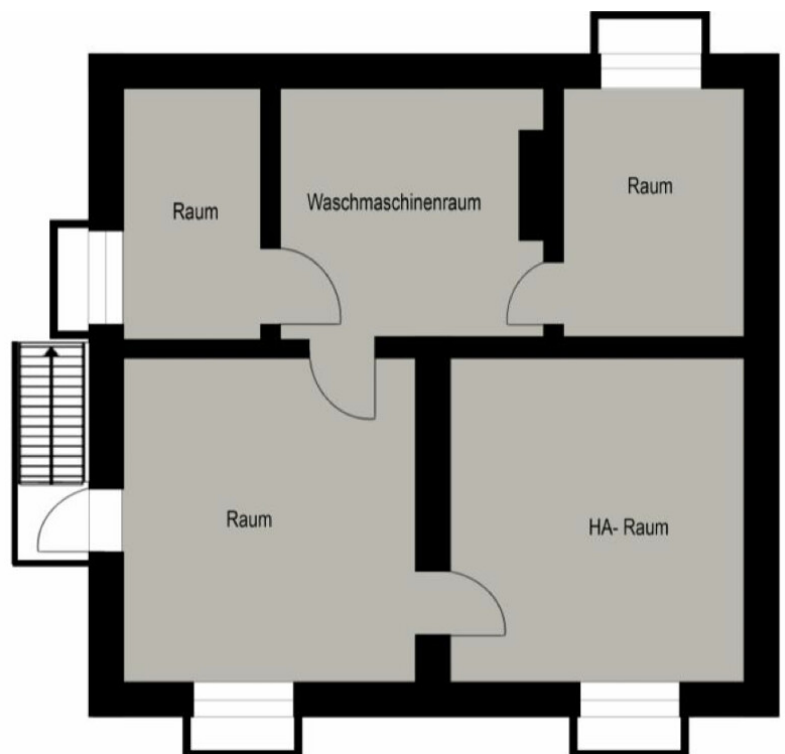
**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

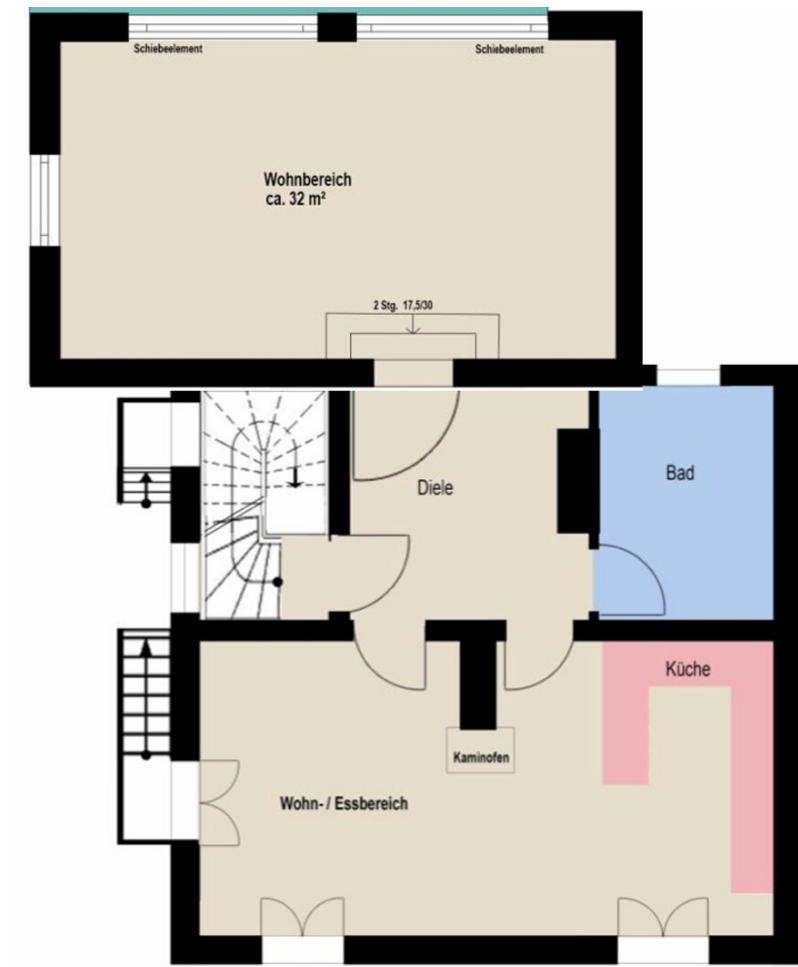
## La proprietà

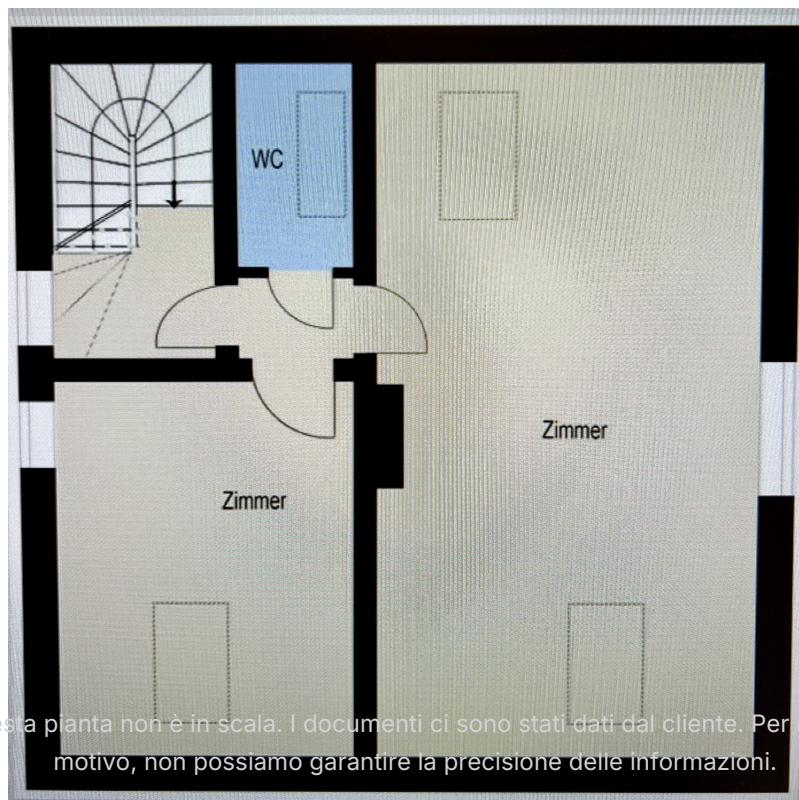
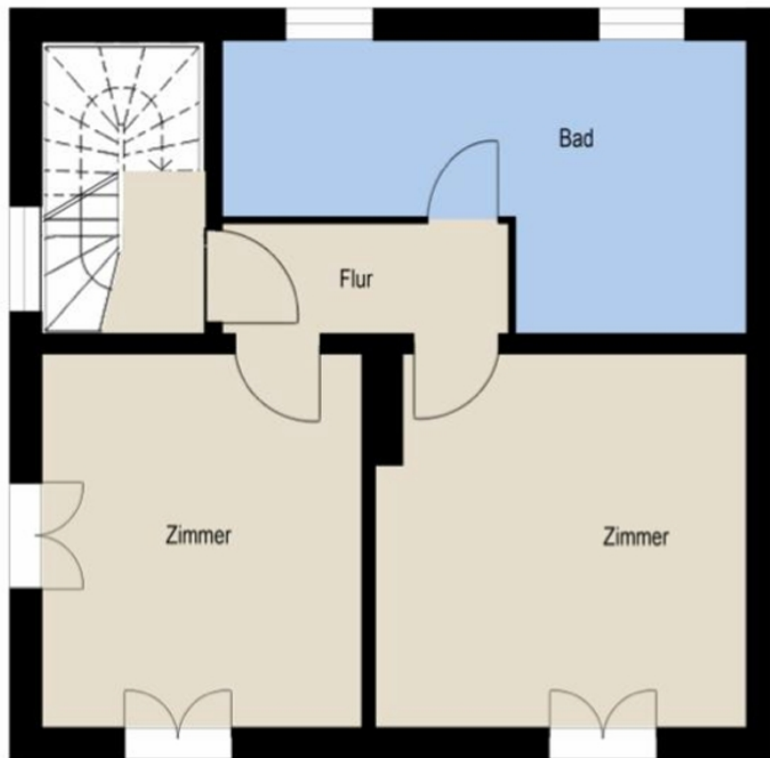


Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Planimetrie







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

## **Una prima impressione**

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.

**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - 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: 25045025A - 13467 Berlin / Hermsdorf - 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)**