

Berlin - Hermsdorf

# Großzügige, vermietete 2 1/2 Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon!

*Codice oggetto: 26045011*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

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

**Codice oggetto: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26045011
Superficie netta	ca. 75,5 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1977

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

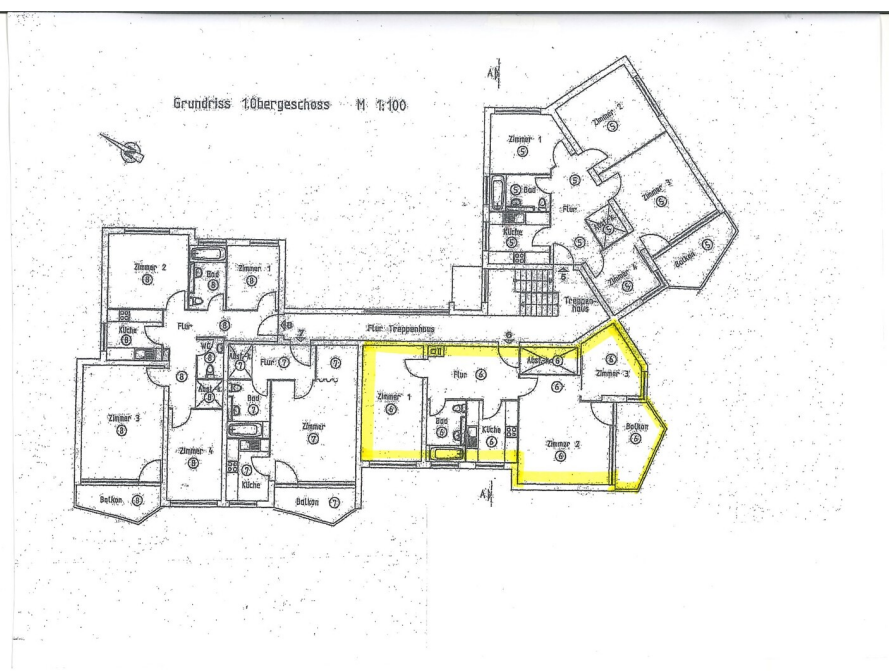
Codice oggetto: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>129.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.08.2025</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2015</b>

Codice oggetto: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**Codice oggetto: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## **Una prima impressione**

**Sichern Sie sich diese vermietete Eigentumswohnung mit Pkw-Stellplatz in begehrter Lage!**

**Zum Verkauf steht eine 2 1/2 Zimmer Eigentumswohnung mit Einbauküche und separatem gefliesten Duschbad sowie einem großen Sonnenbalkon. Das Gebäude wurde 1977 solide errichtet und ist voll unterkellert.**

**Die Wohnung verfügt über ca. 75,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom großzügigen Flur ausgehend erreichen Sie alle Räume. Die Wohnung ist nach Süd/Südwest ausgerichtet und alle Fenster sind doppelt verglast.**

**Weiterhin sind noch ein praktischer Abstellraum, ein separater Keller und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller vorhanden. Ein PKW-Stellplatz ist ebenso dazugehörig.**

**Die Wohnung ist seit 10 Jahren mietrückstandsfrei vermietet. Die Jahresnetto Kaltmiete beträgt aktuell gut 7.700,- Euro.**

**Die gut angebundene Lage mit gewachsener Infrastruktur u. a. mit dem S-Bhf-Hermsdorf inkl. der Einkaufsmöglichkeiten in der Heinsestraße und einem zunehmend gepflegten Erhaltungszustand der Anlage machen die Wohnung insgesamt sehr attraktiv.**

**Codice oggetto: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- **eigene Pkw-Stellplatz**
- **Einbauküche mit Geräten**
- **großer Sonnenbalkon**
- **netter Mieter / mietrückstandsfrei**

**Codice oggetto: 26045011 - 13467 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 im nahen Umfeld. Den Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind im nahen 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: 26045011 - 13467 Berlin - Hermsdorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26045011 - 13467 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)**