

Berlin – Hermsdorf

# Charmante Jugendstilvilla mit Charakter modern interpretiert

Número da propriedade: 25045009



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

PREÇO DE COMPRA: 1.595.000 EUR • ÁREA: ca. 200,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25045009	Preço de compra	1.595.000 EUR
Área	ca. 200,8 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 296 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1912		

Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	248.19 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.05.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



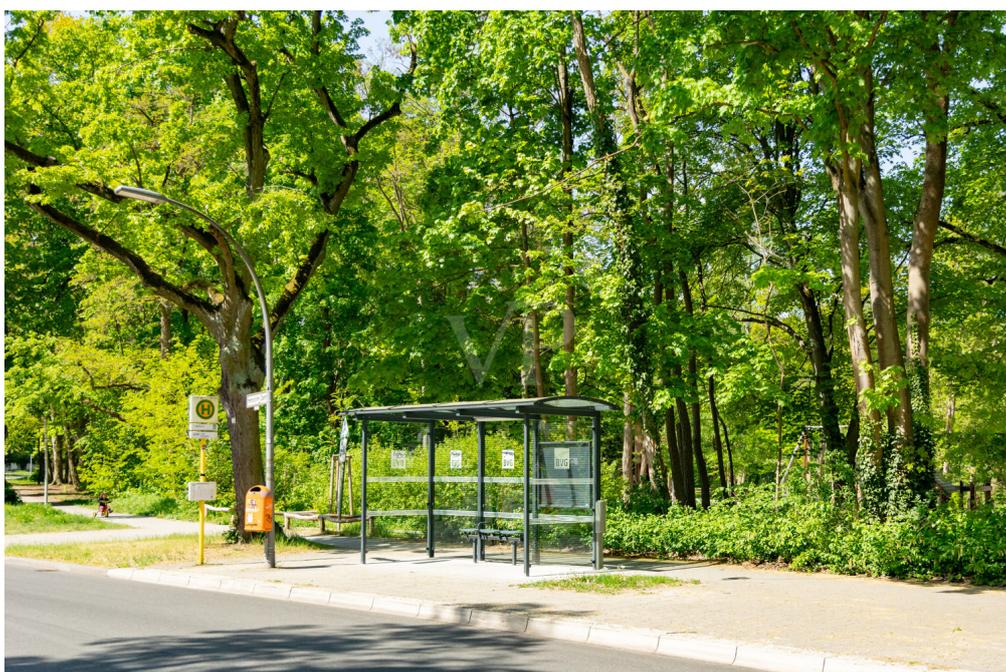
Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Uma primeira impressão

Willkommen in dieser einzigartigen Jugendstilvilla aus dem Jahr 1912 – ein architektonisches Meisterwerk, das historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Eingebettet in einer ruhigen, grünen Umgebung und liebevoll modernisiert seit 1994, präsentiert sich dieses Haus heute als ein stilvoller Rückzugsort mit hohem Anspruch an Qualität und Ästhetik. Das Gebäude beeindruckt durch seine elegante Fassade, typische Jugendstilelemente und harmonisch integrierte Modernisierungen, die dem Haus seine Authentizität bewahren und zugleich modernen Lebensansprüchen gerecht werden. Große Fensterflächen, hohe Decken und sorgfältig erhaltene Originaldetails schaffen eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre in allen Wohnräumen. Diese Villa ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Lebensgefühl. Lassen Sie sich vom einzigartigen Charme dieses Objekts verzaubern und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einem historischen Ambiente. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die besondere Aura dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Detalhes do equipamento

- Repräsentative Fassade mit historischer Dachform und Sprossenfenstern
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Stilvoll gestalteter Garten mit altem Baumbestand und mediterranem Flair
- Modernisierte Technik, hochwertige Materialien und laufende Instandhaltungen seit 1994
- Geschmackvolle Kombination aus Originalelementen und modernen Akzenten
- Ideales Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur mit Sinn für stilvolles Wohnen

Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 248.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número da propriedade: 25045009 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin - Hermsdorf  
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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