

Berlin – Hermsdorf

# Raum für neue Wohnideen: Reihendhaus mit Garten und Potenzial!

Número da propriedade: 25045018A



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

PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 103,31 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 324 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

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

Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25045018A	Preço de compra	498.000 EUR
Área	ca. 103,31 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1978	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	147.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.08.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045018A - 13465 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)



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



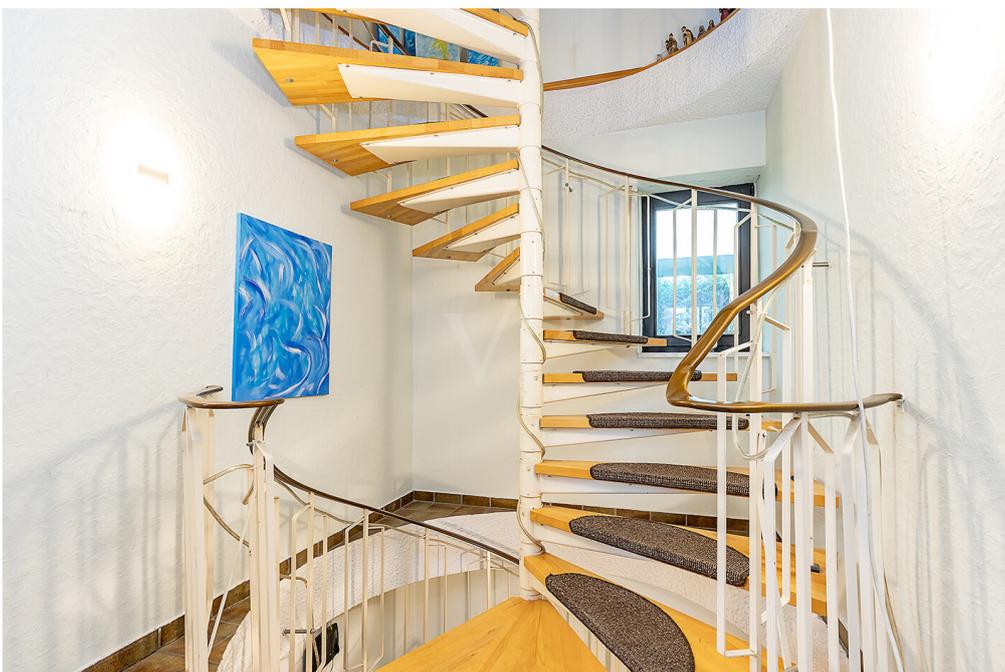
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

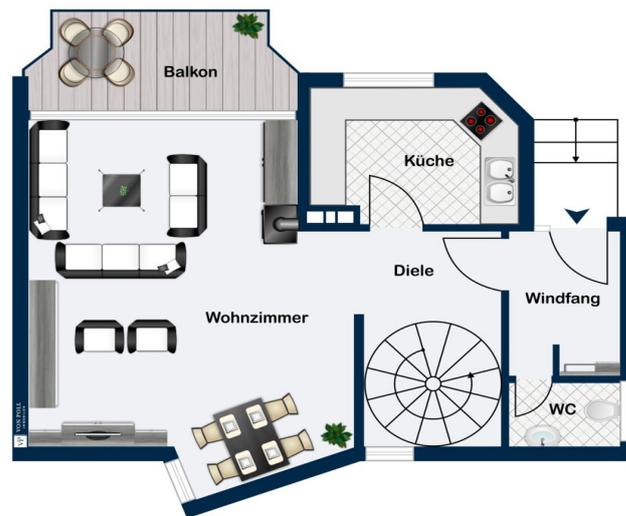
Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

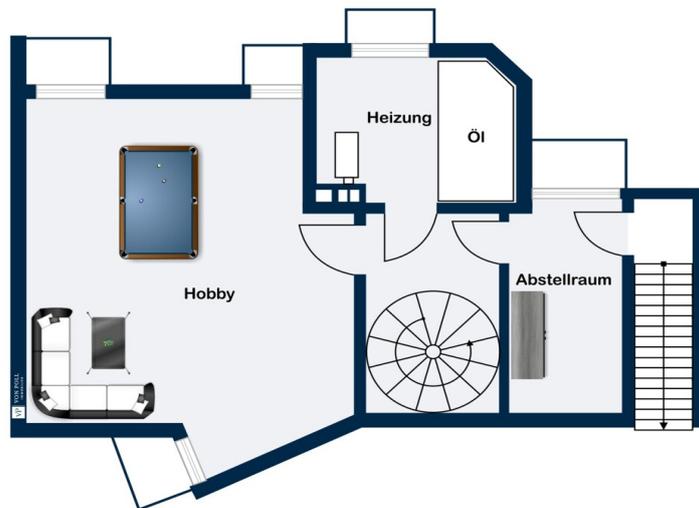
## O imóvel

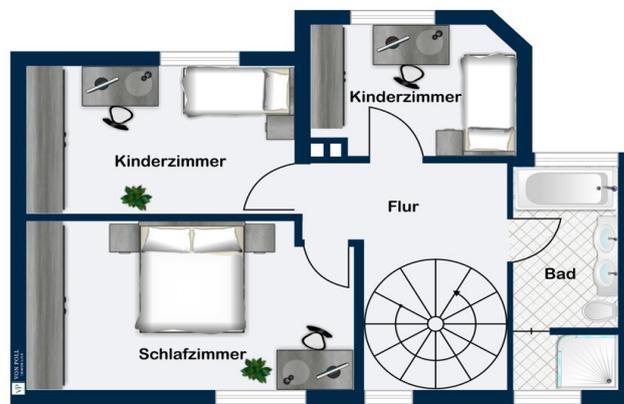


Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf**

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25045018A - 13465 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: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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

Número da propriedade: 25045018A - 13465 Berlin – Hermsdorf

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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