

Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Einfamilienhaus mit Potential in bester Hermsdorflage!

*Número da propriedade: 26045014*



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

**PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 410 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

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

Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 26045014               |
| Área                   | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        |
| Quartos                | 5                      |
| Quartos                | 2                      |
| Casas de banho         | 2                      |
| Ano de construção      | 1976                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 479.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Tipo de construção          | Componentes pré-fabricados                                                |
| Área útil                   | ca. 49 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 11.08.2036          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 144.05 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | E                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1976                     |



Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf

## O imóvel



**VON POLL**  
FINANCE

## 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: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Berliner Ortsteil Hermsdorf! Hier bietet sich Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage zu verwirklichen.

Dieses freistehende OKAL-Fertighaus aus dem Jahr 1976 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Fünf gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das ca. 410 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft den idealen Rahmen für ein entspanntes Leben im Grünen – verbunden mit den Vorzügen der Nähe zur Hauptstadt.

Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohn-/Essküche und das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und in den gepflegten Garten. Vier weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist in massiver Bauweise voll unterkellert. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Partyraum, ein praktischer Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum sowie ein Bad zur Verfügung. Diese bieten viel Platz für Lagerung und Hobby.

Der Garten mit schöner Sonnenterrasse lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ob gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder erholsame Stunden im eigenen Grünen – hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, das Ihrem Fahrzeug einen geschützten Stellplatz bietet. Auch Fahrräder oder weitere Gartengeräte finden hier bequem Platz.

Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen, während die Außenanlagen sich einfach, aber gepflegt präsentieren.

Das Haus befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen und einer angenehmen Nachbarschaft, ideal für Familien oder ruhiges Wohnen mit bester Anbindung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf





VON POLL  
REAL ESTATE

**Ihre Anfrage!**

**Número da propriedade: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - 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: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - Hermsdorf**

## **Outras informações**

**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: 26045014 - 13467 Berlin / Hermsdorf - 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)**