

Berlin

# Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon!

Objektnummer: 24045028



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24045028
Wohnfläche	ca. 75,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	165.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.08.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Die Immobilie



### 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



**Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich diese Eigentumswohnung mit Pkw-Stellplatz in begehrter Lage! Zum Verkauf steht eine 2 Zimmer Eigentumswohnung mit Einbauküche und separatem gefliesten Wannenbad sowie einem größeren Sonnenbalkon. Das Gebäude wurde 1977 solide errichtet und ist voll unterkellert. Die Wohnung ist bezugsfrei. 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 mit elektrischen Röllläden ausgestattet. Weiterhin sind noch ein praktischer Abstellraum, ein separater Keller und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller vorhanden. Die gut angebundene Lage mit gewachsener Infrastruktur u. a. mit dem S-Bhf-Hermsdorf inkl. der Einkaufsmöglichkeiten in der Heinsestraße und der gepflegte Erhaltungszustand der Anlage inkl. einer aktuellen Aufwertung des Objektes durch eine Dachaufstockung machen die Wohnung insgesamt sehr attraktiv.

Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Ausstattung und Details

- eigene Pkw-Stellplatz
- Einbauküche mit Geräten
- gefliestes Wannen- / Duschbad
- großer Sonnenbalkon

Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 165.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24045028 - 13467 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin – Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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