

Berlin – Hermsdorf

# Zweifamilienhaus in, zentraler Lage von Hermsdorf

Objektnummer: 24045029



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24045029	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Baujahr	1960		
Stellplatz	1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2000
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.02.2035
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	204.06 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## 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: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## 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: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Ein erster Eindruck

Zum Kauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1960, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 700 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von etwa 180 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Platz für zwei Familien oder eine größere Familie, die viel individuellen Raum benötigt. Insgesamt verfügt das Haus über 8 Zimmer, die flexibel genutzt werden können und Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Haus ist renovierungsbedürftig, was den künftigen Besitzern die Chance eröffnet, es nach ihren persönlichen Vorstellungen umzugestalten. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2000, sodass eine umfassende Auffrischung erforderlich ist, um den aktuellen Wohnkomfort zu erreichen. Die Ausstattungsqualität wird als einfach beschrieben, was es potenzielle Käufer ermöglicht, eigene Wünsche und Vorstellungen zu realisieren. In Bezug auf die Lage ist das Objekt ideal für diejenigen geeignet, die eine gut angebundene Wohngegend suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Die großzügige Grundstücksfläche bietet zudem Möglichkeiten für eigene Gartengestaltungen und kann zum Beispiel als Spielfläche für Kinder oder zum Anbau von Gemüse genutzt werden. Die Raumaufteilung des Hauses ist praktikabel für eine Nutzung als Zweifamilienhaus. Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge, was Privatsphäre gewährleistet und unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglicht. Die Zimmer sind gut zugeschnitten und bieten durch die Vielzahl an Fenstern helle und einladende Wohnräume. Dieses Haus richtet sich an Käufer, die das Potenzial erkennen, das in der Substanz und der Lage dieses Objekts steckt, und die bereit sind, in Renovierungen zu investieren, um eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, die diese Immobilie bietet, machen sie besonders interessant für Bauherren und Investoren, die Wert auf individuelle Anpassung legen. Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte direkt. Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen das Potenzial, das dieses Objekt zu bieten hat. Nutzen Sie die Chance, ein einzigartiges Bauprojekt zu verwirklichen und ein Zuhause zu schaffen, das Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht wird.

Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## Ausstattung und Details

### Ausstattung & Modernisierungen

- Dach: Satteldach mit typischer Bauweise
- Böden: Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Sanitäreinrichtung: Funktionale Keramikfliesen, baujahrestypische Qualität
- Heizung: Ölzentralheizung
- Elektroinstallation: Einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung

Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## 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: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 204.06 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## 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)