

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

# Freistehendes-Landhaus in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 24045002A



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

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

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

Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24045002A
Wohnfläche	ca. 184,71 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	152.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

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

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

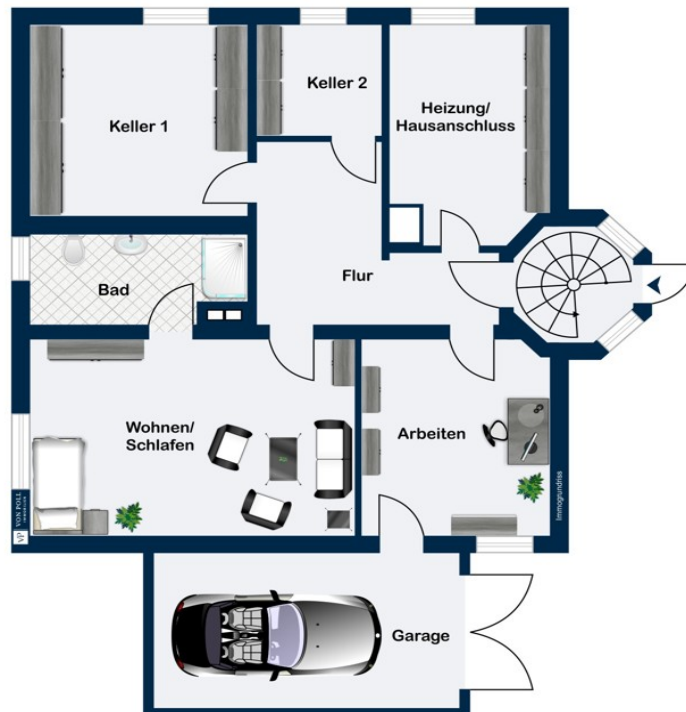
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

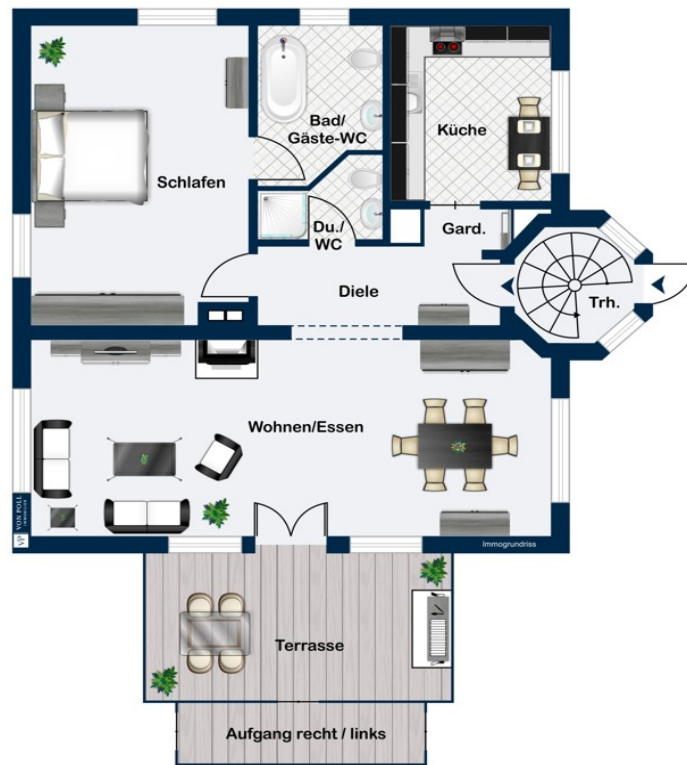
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



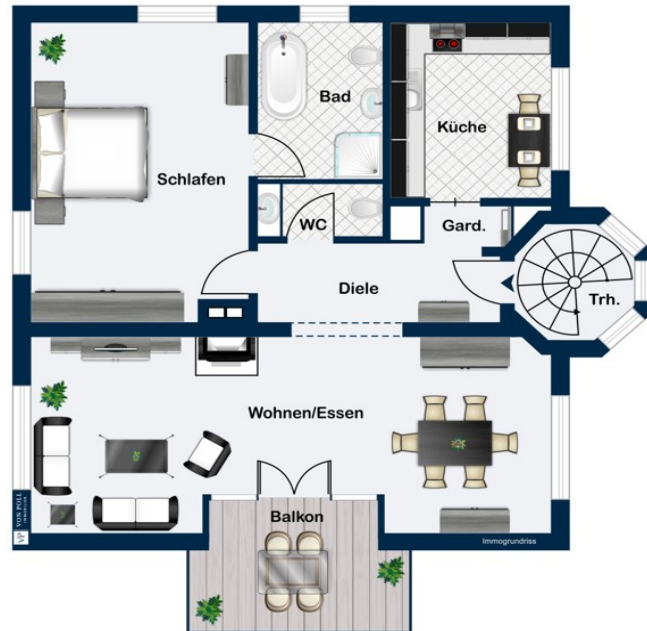
Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

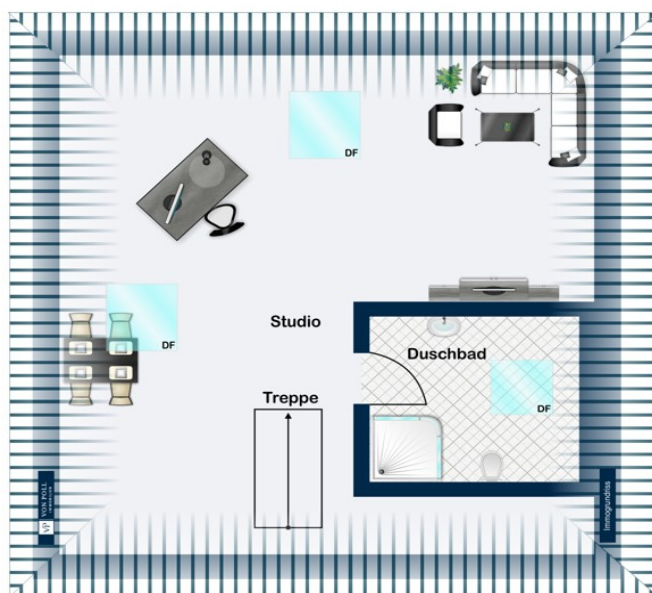
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Ein erster Eindruck

Das 1938 erbaute Haus wurde 1997/98 bis auf die Grundmauern abgetragen, aufwendig entkernt, saniert und von dem bekannten Düsseldorfer Architekten Walter Dansard (Mannesmannhaus, Aqua Zoo) von einem Ein- in ein Zweifamilienhaus umgebaut. Herr Dansard war Schüler von Eiermann, dem Erbauer der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche in Berlin. Bei der erfolgten Kernsanierung wurden neben Grundrissänderungen insbesondere folgende Arbeiten durchgeführt: Erneuerung des kompletten Dachstuhls einschließlich der Dacheindeckung, Einbau neuer Decken, Wärmedämmung des gesamten Gebäudes auf Neubauniveau, Vergrößerung und Austausch der Fenster in Isolierdoppelverglasung, teilweise mit Rollläden, Erneuerung der Sanitärbereiche sowie der Elektroinstallationen. Das Haus wurde auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und verfügt über eine Gesamt- Wohn / Nutzfläche von ca. 290,1 m<sup>2</sup>. Der Zugang zu den Wohneinheiten erfolgt über ein lichtdurchflutetes Treppenhaus. Über wenige Stufen erreicht man das Erdgeschoss. Neben dem Eingangsbereich befindet sich auf der rechten Seite eine kleine Wohnküche mit moderner Einbauküche. Gegenüber befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der als ein Raum konzipiert ist. Im Wohnbereich befindet sich ein Kamin, der besonders im Winter für Gemütlichkeit sorgt. Die bodentiefe Fensterfront sorgt für eine optimale Belichtung. Gleichzeitig dient sie als Ausgang auf die große Terrasse, die ausreichend Platz für Möblierung, Blumen und Dekoration bietet. Beidseitig der Terrasse befinden sich Ausgänge in den großzügigen Garten, der zum Bepflanzen, Verweilen und Spielen einlädt. Gegenüber dem Wohnungseingang befindet sich das Schlafzimmer. Von hier aus gelangt man in das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Für Gäste steht zwischen Küche und Schlafzimmer ein zusätzliches WC zur Verfügung. Die Raumaufteilung im Obergeschoss entspricht der im Erdgeschoss. Die Küche ist mit einer fast unbenutzten Einbauküche ausgestattet. Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine leichte Schräge und zwei ca. 400 Jahre alte, aufwendig geschnitzte Holzsäulen aus Bali, von denen eine am Ende des Ess- und eine am Ende des Wohnbereichs steht. Auch hier sorgt der Kamin für eine besonders gemütliche Atmosphäre, die zum Träumen einlädt. Die bodentiefen Fenster mit Ausgang auf den Balkon mit Blick in den Garten durchfluten den Ess- und Wohnbereich sommers wie winters mit Licht. Vom Schlafzimmer mit modernem Einbauschränk gelangt man in das tagesbelichtete Bad mit Dusche und WC. Zwischen Küche und Schlafzimmer befindet sich das Gäste-WC, das am Kopfende ebenfalls mit einem modernen kleinen Einbauschränk ausgestattet ist. Zwischen Gäste-WC und Schlafzimmer lässt sich eine Einschubtreppe nach oben öffnen. Über eine ausziehbare Treppe gelangt man in das kleine Studio im Dachgeschoss, das sich hervorragend als Gästezimmer oder Rückzugsraum eignet. Es verfügt über ein separates Duschbad mit



Tageslicht. Das Untergeschoss wurde teilweise als Wohnraum und zu Kellerräumen ausgebaut. Über das Treppenhaus gelangt man in den zentral gelegenen Flur. Vorne rechts befindet sich der Heizungsraum mit allen Hausanschlüssen. Hier ist ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner sowie zum Wäschetrocknen. Im weiteren Verlauf des Flures befindet sich rechts wiederum ein kleiner Kellerraum sowie am Ende des Flures ein weiterer, geräumiger Kellerraum, in dem auch größere Gegenstände wie Koffer, Fahrräder, Surfbretter etc. Platz finden. Gegenüber dem Heizungsraum befindet sich ein kleiner Raum mit direktem Zugang zur Garage, der als Arbeits- oder Jugendraum genutzt werden kann. Gegenüber dem kleinen Kellerraum befindet sich der Eingang zu einem geräumigen Zimmer, das als Wohn- und Schlafraum für ein Kind oder einen Jugendlichen vorgesehen ist, oder als weiterer Büroraum genutzt werden kann. An diesen Raum schließt sich ein eigenes Duschbad mit Fenster an. Die Garage befindet sich unter der Terrasse auf der linken Seite des Hauses. Die Garageneinfahrt kann auch als Parkplatz genutzt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf der Straße vor der Garageneinfahrt zu parken.

Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Ausstattung und Details

- Laminat / Fliesen-/ Teppichboden
- Einbauküchen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Balkon
- Terrasse
- Fenster mit Doppelverglasung
- teilweise Rollläden
- Keller
- Garage
- Wärmedämmung
- Kamine

Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – 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: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 152.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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

Objektnummer: 24045002A - 13467 Berlin / Hermsdorf – 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)