

Berlin / Hermsdorf

# Attraktive Terrassenwohnung mit direktem Blick auf das Naturschutzgebiet

Objektnummer: 24045011A



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

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

Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24045011A
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	141.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / 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.

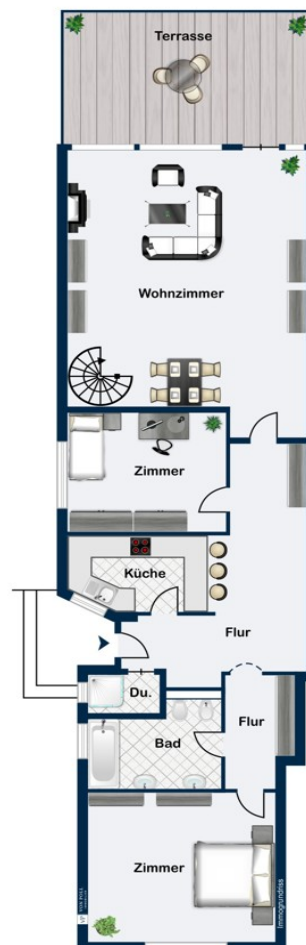
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)





Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / 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: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 3- Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Hermsdorf und liegt im Erdgeschoss / 1. Obergeschoss (Hanglage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit direktem Blick auf das beliebte Naturschutzgebiet Tegeler Fließ. Die Wohnung ist bezugsfertig und ab sofort verfügbar. Die Wohnung besitzt einen eigenen, separaten Eingang und verleiht somit das einzigartige Gefühl eines Einfamilienhauses. Direkt beim Betreten der Wohnung wird man von der außergewöhnlichen, modernen Einbauküche in den Bann gezogen. Die Farbkombination aus einer hellen Arbeitsplatte und Schrankkorpussen in Verbindung mit Bedacht gewählten roten Akzenten, trifft absolut den Nagel der Zeit. Bei der Gestaltung der Markeneinbauküche wurde besonders viel Wert auf den Blick für das liebevolle Detail gelegt. Die Arbeitsplatte wurde durchgängig gefertigt und verfügt somit nicht über die unschönen Schnittkanten (Corean). Der Gaggenau-Herd verfügt über ein Kochfeld mit integriertem Dunstabzug. Das in der Einbauküche integrierte Licht rundet das Gesamtbild dieses Raums so richtig ab. Mit dieser Einbauküche wird den Hobbyköchen unter uns bei der Entfaltung der kulinarischen Kreativität keine Grenzen gesetzt. Das Badezimmer wurde so gebaut, dass sowohl eine gemütliche Badewanne als auch eine großzügige Dusche Ihren Platz finden. Das WC wurde in einem separaten Raum platziert. Das Schlafzimmer wurde mit hochwertigen Designermöbeln von Interlübke ausgestattet und kann bei Bedarf in den Räumlichkeiten verbleiben. Ein besonderes Highlight stellt das Wohnzimmer mit seiner großflächigen Fensterfront und dem modern, hell gewählten Vinylboden dar, die den Raum in einem warmen Licht erstrahlen lassen. Abgerundet wird diese Atmosphäre durch den integrierten Backsteinkamin, gemütliche Abende zu zweit oder mit der kompletten Familie sind hier vorprogrammiert. Zudem hat man vom Wohnzimmer einen traumhaften Blick auf die liebevoll gestaltete Terrasse. Vom Wohnzimmer gelangt man durch eine Wendeltreppe in einen zusätzlichen Raum im Souterrain. Dieser bietet weiteren Stauraum und hält die Möglichkeit zur Nutzung als Ankleidezimmer oder Hobbyraum bereit. Die eigene Waschkammer findet ebenfalls im Souterrain seinen Platz. Eine weitere Besonderheit dieser Etage stellt der direkte Zugang zur Tiefgarage dar. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück mit gepflegten Grünflächen und grenzt direkt an das beliebte Tegeler Fließ, von welchem man wunderschöne Spaziergänge genießen kann. Konnten wir Sie von dieser attraktiven Immobilie überzeugen? Können Sie es kaum erwarten die Sonnenuntergänge direkt im Grünen auszukosten? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Ausstattung und Details

- Wasserenthärtungsanlage
- Alarmanlage und Glasbruchmelder mit Aufsaltung
- Insektenschutz an den Fenstern
- Stein-/ Fliesen/ Teppich- und Vinylboden (WINEO Purline Bioboden)
- Markeneinbauküche (Eggersmann), Geräte (Gaggenau und Miele)
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- separates WC
- Einbauschränk im Flur
- Einbauschränk im Zimmer
- Holz- und Kunststofffenster
- elektrische und manuelle Jalousien
- Kamin
- Terrasse
- Lagerraum/ Ankleidezimmer im Souterrain mit Einbauschränken
- Waschkammer im Souterrain
- Stellplatz in Tiefgarage
- Schuppen im Gemeinschaftsgarten
- Bewässerungsanlage Terrasse
- Fußbodenheizung

Objektnummer: 24045011A - 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 verbindet sich hervorragende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und direkt angrenzend der Immobilie das traumhafte Natur-, Fließ- und Landschaftsschutzgebiet. Freizeitaktivitäten wie Golf (8 Kilometer zum Berliner Golfclub Stolper Heide e.V.), Tennis (1 Kilometer VfB Hermsdorf e.V.) oder das Strandbad-Lübars (2 Kilometer) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. 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. Die Buslinie 125 bietet Verbindung zum U-Bahnhof Alt-Tegel mit der Linie U6, dem Tegel Quartier, weiteren Buslinien und dem S-Bahnhof Tegel mit der Linie S25.



Objektnummer: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 141.09 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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: 24045011A - 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)