

Berlin – Hermsdorf

Zweifamilienhaus in, zentraler Lage von Hermsdorf

Property ID: 24045029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 700 m²

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

At a glance

Property ID	24045029	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 180 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	8	Condition of property	Needs renovation
Year of construction	1960	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.02.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	204.06 kWh/m ² a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



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

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

A first impression

Zum Kauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1960, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 700 m² befindet. Mit einer Wohnfläche von etwa 180 m² 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.

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Details of amenities

Ausstattung & Modernisierungen

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

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

All about the location

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.

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 204.06 kWh/(m²*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.

Property ID: 24045029 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33 Berlin - Hermsdorf
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com