

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Modernes Reihendendhaus in begehrter Wohnlage

Property ID: 24045007A



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168,6 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 276 m²

Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

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

Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

At a glance

Property ID	24045007A
Living Space	ca. 168,6 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2010
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 64 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	75.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.05.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

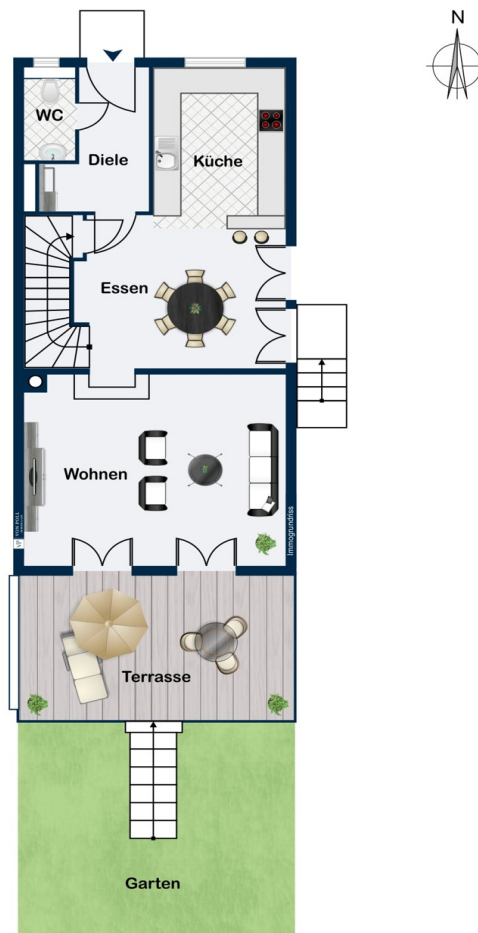


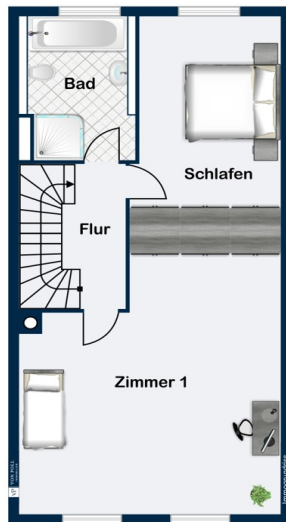
Finanzierung
berechnen

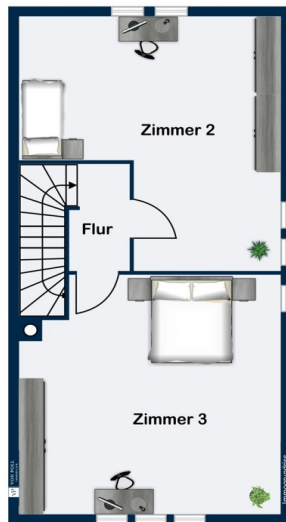


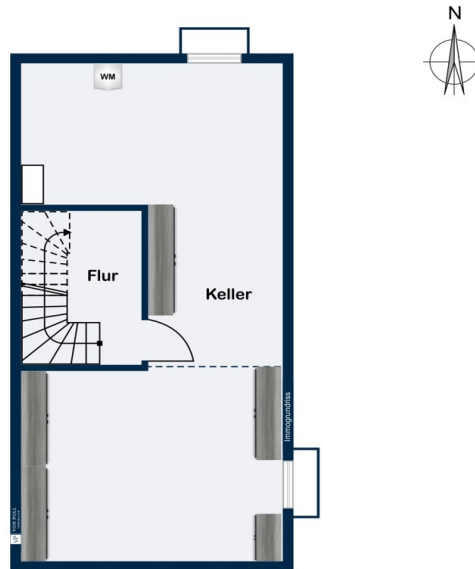
Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

A first impression

Sie träumen schon länger vom Eigenheim? Mit dieser Immobilie kann Ihr Traum wahr werden! Wir freuen uns, Ihnen das sehr gepflegte Reihenendhaus in begehrter Lage vorstellen zu können. Das im Jahr 2010 erbaute Objekt erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 168,40 m² und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 276 m². Es handelt sich um ein Reihenendhaus, das sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Der Innenbereich des Hauses besticht durch eine moderne Ausstattung. Die neuwertige Einbauküche ist ein Highlight und ermöglicht ein entspanntes Kochen und Wohnen. Des Weiteren verfügt die Immobilie über ein Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Tageslichtbad sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen. Beim Betreten des Wohnbereichs wird man von einem großen Raum mit bodentiefen Fenstern auf zwei Ebenen empfangen. Die bodentiefen Fenster bieten einen schönen Blick in den Garten und sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Eine Süd-Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Der malerische Garten ist der ideale Platz um die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Er verfügt über ein Gartenhaus und direkten Zugang zu den Stellplätzen. Die Wärmedämmung und die isolierverglasten Kunststofffenster sorgen für geringe Energieverluste. Das Haus ist vollunterkellert und bietet in drei separaten Kellerräumen ausreichend Platz für Stauraum und Hobbys, wie z.B. Fitness oder Sauna. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus ermöglichen bequeme Parkmöglichkeiten für Autos und Fahrräder. Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und präsentiert sich insgesamt in einem sehr guten Zustand. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Die Lage ist ruhig und dennoch bestehen gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Insgesamt handelt es sich hier um ein äußerst ansprechendes und gepflegtes Reihenendhaus, das alles bietet, was man sich von einem modernen Zuhause wünscht. Wir laden Sie herzlich ein, sich diese Immobilie genauer anzusehen und einen persönlichen Eindruck zu gewinnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Details of amenities

- moderne Einbauküche inkl. Markengeräten
- Terrasse mit Naturstein
- Tageslichtbad (Badewanne und Dusche)
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Süd-Terrasse und Garten mit Markise
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Zentralheizung Gas
- Vollunterkellert
- Alarmanlage mit möglicher Aufschaltung
- Gartenhaus
- zwei Außenstellplätze
- Massivbau
- Möglicher Kaminanschluss im Wohnzimmer

Property ID: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – 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: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 75.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – 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