

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

# Modernes Reihendendhaus in begehrter Wohnlage

Número de propiedad: 24045007A



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

PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 276 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24045007A
Superficie habitable	ca. 168,6 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	849.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 64 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	75.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.05.2031	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

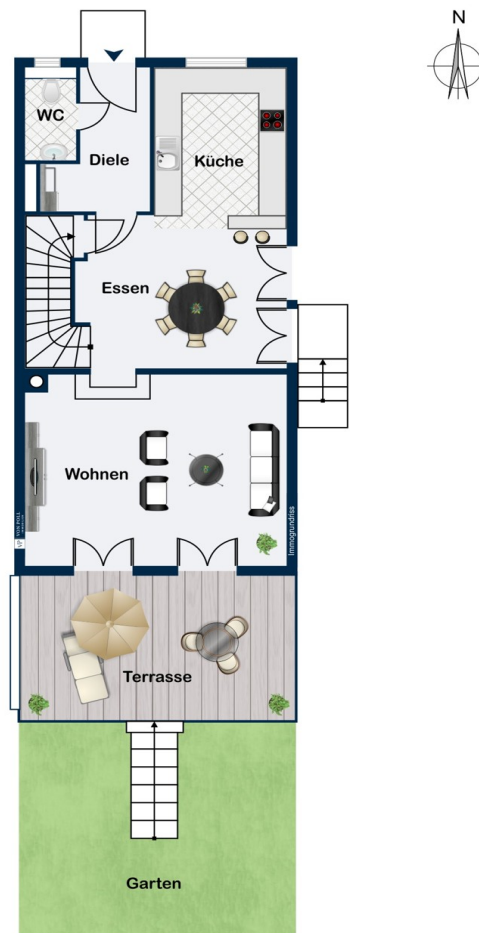


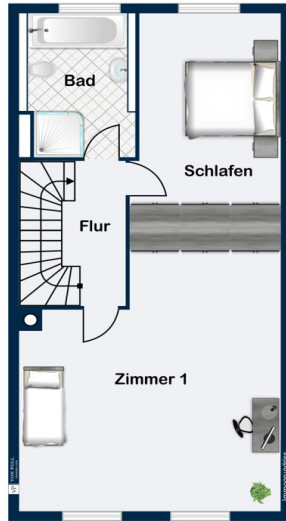
Finanzierung  
berechnen

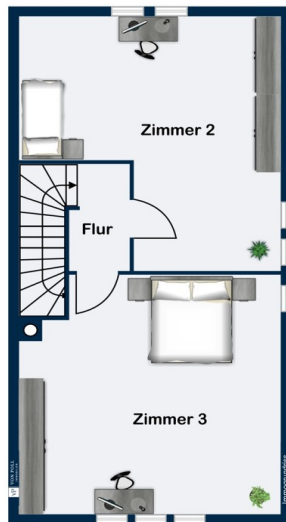


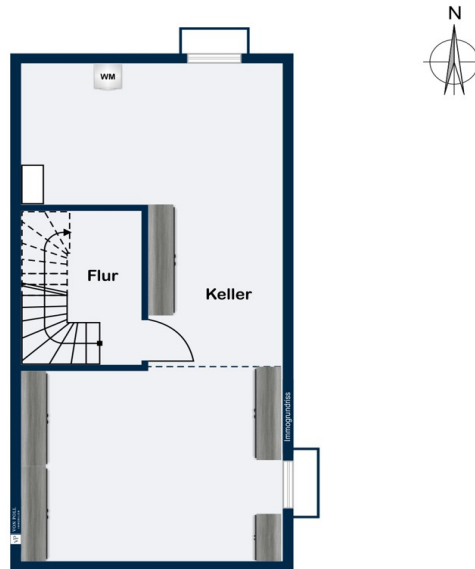
Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 276 m<sup>2</sup>. 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.

Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 75.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24045007A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlín - 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)