

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Zweifamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage von Hermsdorf

Número de propiedad: 25045005



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164,34 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 697 m²

Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

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

Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25045005
Superficie habitable	ca. 164,34 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1928
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	685.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	242.45 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	03.02.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propiedad



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

Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Una primera impresión

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1928 überzeugt mit seinem klassischen Charme und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage. Das massiv gebaute Haus verfügt über ein Erd- und Obergeschoss sowie eine Teilunterkellerung (ca. 50 %), die zusätzlichen Stauraum schafft. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und bietet weiteren möglichen Wohnraum. Die Wohnräume sind geräumig geschnitten und bieten durch die Kombination aus Holzdielen, Laminat und Fliesenböden ein angenehmes Wohngefühl. Die Innenwände sind massiv ausgeführt, ergänzt durch stilvolle Holztüren. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen, während die Außenanlagen sich einfach, aber gepflegt präsentieren. Das Haus befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen und einer angenehmen Nachbarschaft, ideal für Familien oder ruhiges Wohnen mit bester Anbindung. Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint historischen Charakter mit wichtigen Modernisierungen und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Ob zur Eigennutzung oder als Investition – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Detalles de los servicios

Ausstattung & Modernisierungen

- Dach: Satteldach mit typischer Bauweise
- Fenster: 2014 erneuert für besseren Wärmeschutz
- Böden: Holzdielen, Laminat, Fliesen
- Sanitäreinrichtung: Funktionale Keramikfliesen, baujahrestypische Qualität
- Heizung: Moderne Gasheizung (2021/2023)
- Elektroinstallation: Einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung

Número de propiedad: 25045005 - 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: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 242.45 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

Número de propiedad: 25045005 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com