

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

# Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon!

CODE DU BIEN: 24045028



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24045028	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 75,5 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1977	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	165.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.08.2025	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La propriété



### 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



**CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf**

## Une première impression

Sichern Sie sich diese Eigentumswohnung mit Pkw-Stellplatz in begehrter Lage! Zum Verkauf steht eine 2 Zimmer Eigentumswohnung mit Einbauküche und separatem gefliesten Wannenbad sowie einem größeren Sonnenbalkon. Das Gebäude wurde 1977 solide errichtet und ist voll unterkellert. Die Wohnung ist bezugsfrei. Die Wohnung verfügt über ca. 75,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom großzügigen Flur ausgehend erreichen Sie alle Räume. Die Wohnung ist nach Süd/Südwest ausgerichtet und alle Fenster sind mit elektrischen Röllläden ausgestattet. Weiterhin sind noch ein praktischer Abstellraum, ein separater Keller und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller vorhanden. Die gut angebundene Lage mit gewachsener Infrastruktur u. a. mit dem S-Bhf-Hermsdorf inkl. der Einkaufsmöglichkeiten in der Heinsestraße und der gepflegte Erhaltungszustand der Anlage inkl. einer aktuellen Aufwertung des Objektes durch eine Dachaufstockung machen die Wohnung insgesamt sehr attraktiv.

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Détails des commodités

- eigene Pkw-Stellplatz
- Einbauküche mit Geräten
- gefliestes Wannen- / Duschbad
- großer Sonnenbalkon

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 165.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24045028 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)