Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Zweifamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage von Hermsdorf

CODE DU BIEN: 25045005A

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 164,34 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 697 m^2

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

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

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25045005A
Surface habitable	ca. 164,34 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1928
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	242.45 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Hermsdorf

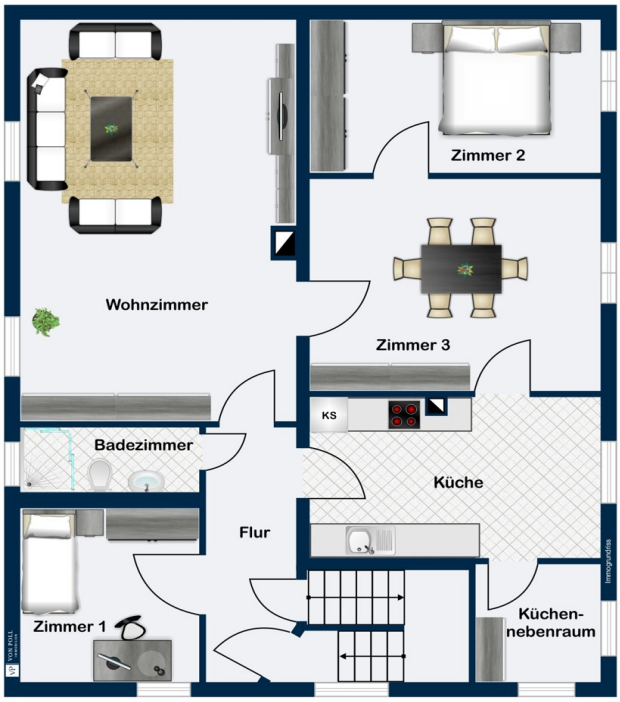
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25045005A - 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: 25045005A - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25045005A - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com