

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

# Zweifamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage von Hermsdorf

**CODICE OGGETTO: 25045005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164,34 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 697 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25045005
Superficie netta	ca. 164,34 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	242.45 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.02.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La proprietà



# 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

CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

## La proprietà



### 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



**CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf**

## Dettagli dei servizi

### 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

**CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 242.45 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25045005 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlino - 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)