

Berlin / Hermsdorf

# Attraktive Terrassenwohnung mit direktem Blick auf das Naturschutzgebiet

Número da propriedade: 24045011A



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

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24045011A
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1979
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	495.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	141.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.09.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## O imóvel

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

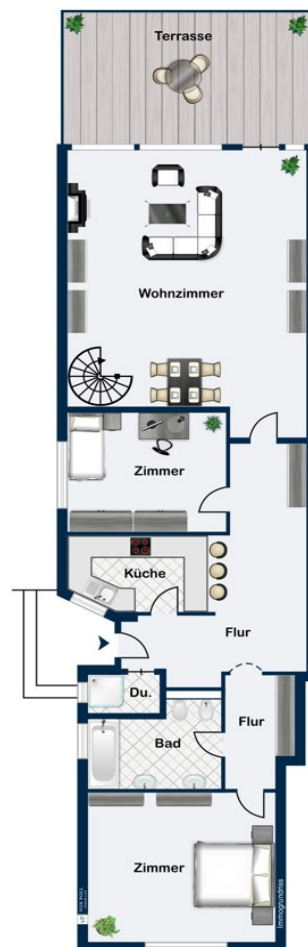


Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf**

## Uma primeira impressão

Die hier angebotene 3- Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Hermsdorf und liegt im Erdgeschoss / 1. Obergeschoss (Hanglage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit direktem Blick auf das beliebte Naturschutzgebiet Tegeler Fließ. Die Wohnung ist bezugsfertig und ab sofort verfügbar. Die Wohnung besitzt einen eigenen, separaten Eingang und verleiht somit das einzigartige Gefühl eines Einfamilienhauses. Direkt beim Betreten der Wohnung wird man von der außergewöhnlichen, modernen Einbauküche in den Bann gezogen. Die Farbkombination aus einer hellen Arbeitsplatte und Schrankkorpussen in Verbindung mit Bedacht gewählten roten Akzenten, trifft absolut den Nagel der Zeit. Bei der Gestaltung der Markeneinbauküche wurde besonders viel Wert auf den Blick für das liebevolle Detail gelegt. Die Arbeitsplatte wurde durchgängig gefertigt und verfügt somit nicht über die unschönen Schnittkanten (Corean). Der Gaggenau-Herd verfügt über ein Kochfeld mit integriertem Dunstabzug. Das in der Einbauküche integrierte Licht rundet das Gesamtbild dieses Raums so richtig ab. Mit dieser Einbauküche wird den Hobbyköchen unter uns bei der Entfaltung der kulinarischen Kreativität keine Grenzen gesetzt. Das Badezimmer wurde so gebaut, dass sowohl eine gemütliche Badewanne als auch eine großzügige Dusche Ihren Platz finden. Das WC wurde in einem separaten Raum platziert. Das Schlafzimmer wurde mit hochwertigen Designermöbeln von Interlübke ausgestattet und kann bei Bedarf in den Räumlichkeiten verbleiben. Ein besonderes Highlight stellt das Wohnzimmer mit seiner großflächigen Fensterfront und dem modern, hell gewählten Vinylboden dar, die den Raum in einem warmen Licht erstrahlen lassen. Abgerundet wird diese Atmosphäre durch den integrierten Backsteinkamin, gemütliche Abende zu zweit oder mit der kompletten Familie sind hier vorprogrammiert. Zudem hat man vom Wohnzimmer einen traumhaften Blick auf die liebevoll gestaltete Terrasse. Vom Wohnzimmer gelangt man durch eine Wendeltreppe in einen zusätzlichen Raum im Souterrain. Dieser bietet weiteren Stauraum und hält die Möglichkeit zur Nutzung als Ankleidezimmer oder Hobbyraum bereit. Die eigene Waschkammer findet ebenfalls im Souterrain seinen Platz. Eine weitere Besonderheit dieser Etage stellt der direkte Zugang zur Tiefgarage dar. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück mit gepflegten Grünflächen und grenzt direkt an das beliebte Tegeler Fließ, von welchem man wunderschöne Spaziergänge genießen kann. Konnten wir Sie von dieser attraktiven Immobilie überzeugen? Können Sie es kaum erwarten die Sonnenuntergänge direkt im Grünen auszukosten? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Detalhes do equipamento

- Wasserenthärtungsanlage
- Alarmanlage und Glasbruchmelder mit Aufsaltung
- Insektenschutz an den Fenstern
- Stein-/ Fliesen/ Teppich- und Vinylboden (WINEO Purline Bioboden)
- Markeneinbauküche (Eggersmann), Geräte (Gaggenau und Miele)
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- separates WC
- Einbauschränk im Flur
- Einbauschränk im Zimmer
- Holz- und Kunststofffenster
- elektrische und manuelle Jalousien
- Kamin
- Terrasse
- Lagerraum/ Ankleidezimmer im Souterrain mit Einbauschränken
- Waschkammer im Souterrain
- Stellplatz in Tiefgarage
- Schuppen im Gemeinschaftsgarten
- Bewässerungsanlage Terrasse
- Fußbodenheizung

Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Tudo sobre a localização

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 verbindet sich hervorragende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und direkt angrenzend der Immobilie das traumhafte Natur-, Fließ- und Landschaftsschutzgebiet. Freizeitaktivitäten wie Golf (8 Kilometer zum Berliner Golfclub Stolper Heide e.V.), Tennis (1 Kilometer VfB Hermsdorf e.V.) oder das Strandbad-Lübars (2 Kilometer) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. 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. Die Buslinie 125 bietet Verbindung zum U-Bahnhof Alt-Tegel mit der Linie U6, dem Tegel Quartier, weiteren Buslinien und dem S-Bahnhof Tegel mit der Linie S25.



Número da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 141.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 da propriedade: 24045011A - 13467 Berlin / Hermsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)