

Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

# Modernes Reihendendhaus in begehrter Wohnlage

????????? ??????????: 24045007



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 168,6 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 276 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24045007	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 168,6 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	4	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 64 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2010	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	75.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	09.05.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?? ?????????





???????? ?????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?? ?????????

**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)

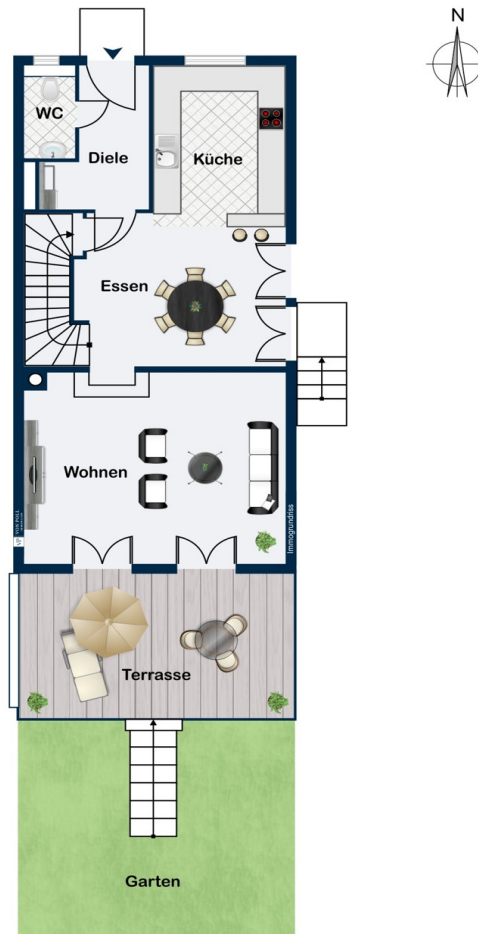


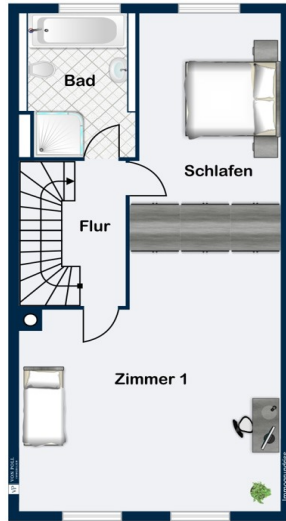
Finanzierung  
berechnen

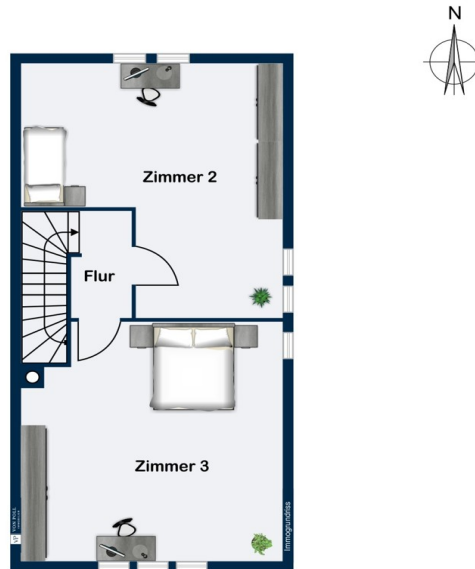


??????? ????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

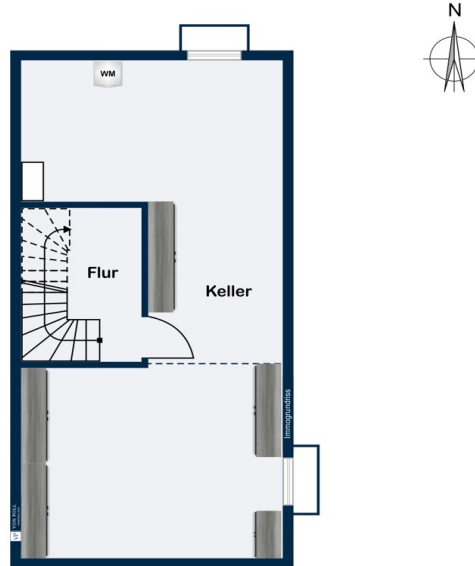
??????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

??? ?????? ???????????

Sie träumen schon länger vom Eigenheim? Mit dieser Immobilie kann Ihr Traum wahr werden! Wir freuen uns, Ihnen das sehr gepflegte Reihenendhaus in begehrter Lage vorstellen zu können. Das im Jahr 2010 erbaute Objekt erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 168,40 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 276 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein Reihenendhaus, das sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Der Innenbereich des Hauses besticht durch eine moderne Ausstattung. Die neuwertige Einbauküche ist ein Highlight und ermöglicht ein entspanntes Kochen und Wohnen. Des Weiteren verfügt die Immobilie über ein Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Tageslichtbad sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen. Beim Betreten des Wohnbereichs wird man von einem großen Raum mit bodentiefen Fenstern auf zwei Ebenen empfangen. Die bodentiefen Fenster bieten einen schönen Blick in den Garten und sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Eine Süd-Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Der malerische Garten ist der ideale Platz um die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Er verfügt über ein Gartenhaus und direkten Zugang zu den Stellplätzen. Die Wärmedämmung und die isolierverglasten Kunststofffenster sorgen für geringe Energieverluste. Das Haus ist vollunterkellert und bietet in drei separaten Kellerräumen ausreichend Platz für Stauraum und Hobbys, wie z.B. Fitness oder Sauna. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus ermöglichen bequeme Parkmöglichkeiten für Autos und Fahrräder. Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und präsentiert sich insgesamt in einem sehr guten Zustand. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Die Lage ist ruhig und dennoch bestehen gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Insgesamt handelt es sich hier um ein äußerst ansprechendes und gepflegtes Reihenendhaus, das alles bietet, was man sich von einem modernen Zuhause wünscht. Wir laden Sie herzlich ein, sich diese Immobilie genauer anzusehen und einen persönlichen Eindruck zu gewinnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

????????????????? ??? ??????????

- moderne Einbauküche inkl. Markengeräten
- Terrasse mit Naturstein
- Tageslichtbad (Badewanne und Dusche)
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Süd-Terrasse und Garten mit Markise
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Zentralheizung Gas
- Vollunterkellert
- Alarmanlage mit möglicher Aufschaltung
- Gartenhaus
- zwei Außenstellplätze
- Massivbau
- Möglicher Kaminanschluss im Wohnzimmer

??????? ???????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 75.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



???????? ??????????: 24045007 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 ?????????? - Hermsdorf  
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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