Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Bezugsfreies Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Hermsdorf

CODE DU BIEN: 24045002C

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 184,71 m² • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 600 m²

CODE DU BIEN: 24045002C - 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: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24045002C
Surface habitable	ca. 184,71 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	4
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 290 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.12.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	152.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

La propriété

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Hermsdorf

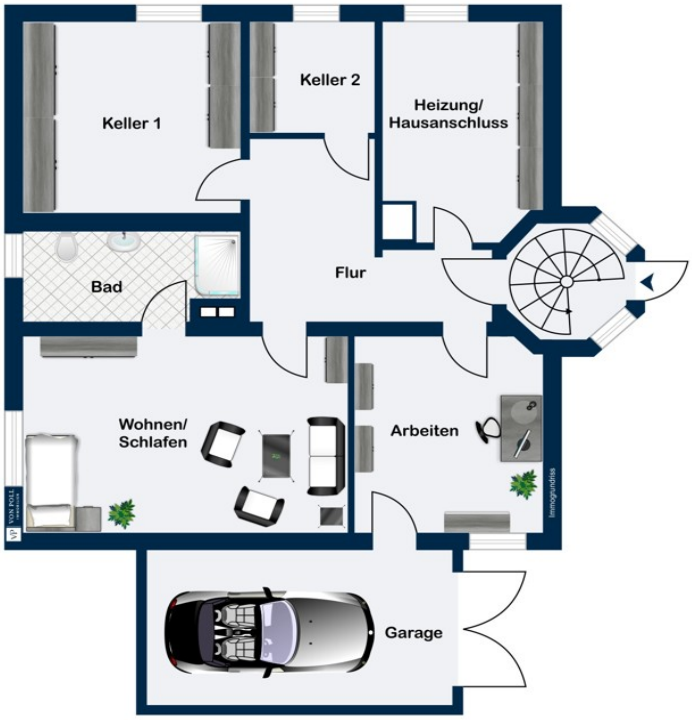
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

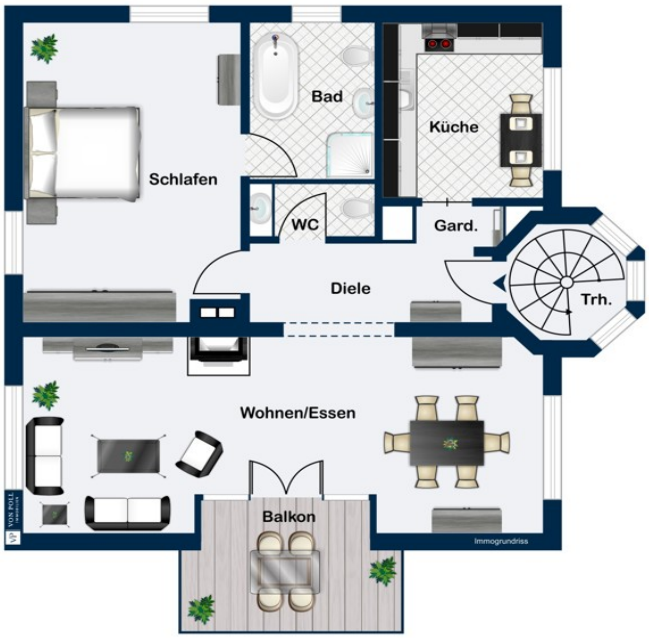
La propriété

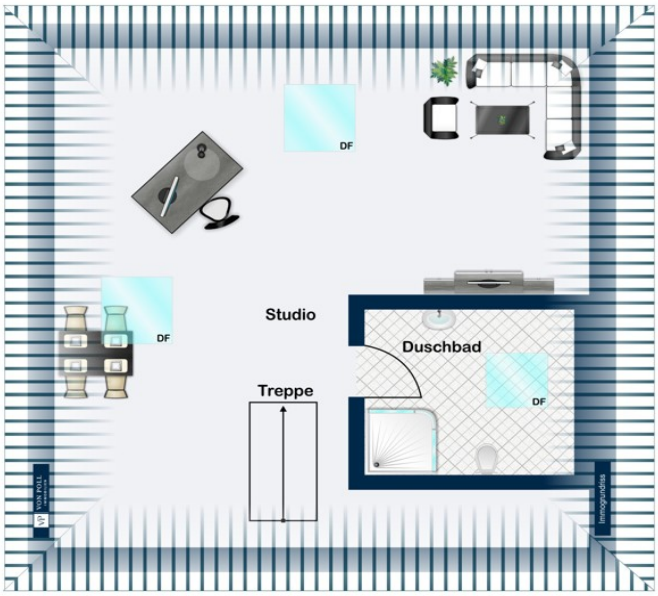
CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Plans d'étage



Schlafen
Bad/
Gäste-WC
Küche
Du./
WC
Gard.
Diele
Trh.
Wohnen/Essen
Terrasse
Aufgang recht / links


Bad
Küche
Schlafen
WC
Gard.
Diele
Trh.
Wohnen/Essen
Balkon
Immogrundriss



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: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Une première impression

Das 1938 erbaute Haus wurde 1997/98 umfassend kernsaniert: Dachstuhl, Decken, Fenster, Sanitär- und Elektroinstallationen wurden erneuert, das Gebäude auf Neubauniveau wärmegedämmt und die Grundrisse angepasst. Es steht auf einem ca. 600 m² großen Grundstück und bietet rund 290 m² Wohn-/Nutzfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Wohnküche, ein offener Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zur großen Terrasse sowie ein Schlafzimmer mit Tageslichtbad. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Highlight sind zwei rund 400 Jahre alte Holzsäulen aus Bali und bodentiefe Fenster mit Blick in den Garten.

Über eine Einschubtreppe erreicht man ein kleines Studio im Dachgeschoss mit eigenem Duschbad. Das Untergeschoss umfasst Wohn- und Kellerräume, darunter ein Kinder-/Jugendzimmer mit Bad, ein Arbeits-/Jugendraum mit Zugang zur Garage sowie Stauraum und Hauswirtschaftsbereich. Die Garage liegt unter der Terrasse, weitere Stellplätze sind vorhanden.

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Détails des commodités

- Laminat / Fliesen-/ Teppichboden
- Einbauküchen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Balkon
- Terrasse
- Fenster mit Doppelverglasung
- teilweise Rollläden
- Keller
- Garage
- Wärmedämmung
- Kamine

CODE DU BIEN: 24045002C - 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: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 152.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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

CODE DU BIEN: 24045002C - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Contact

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

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com