Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Stilvolles Einfamilienhaus in einzigartiger Lage am Tegeler Fließ

Objektnummer: 25045025B



KAUFPREIS: 1.175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185.22 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1640 m^2

Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25045025B
Wohnfläche	ca. 185.22 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.175.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	81.11 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie

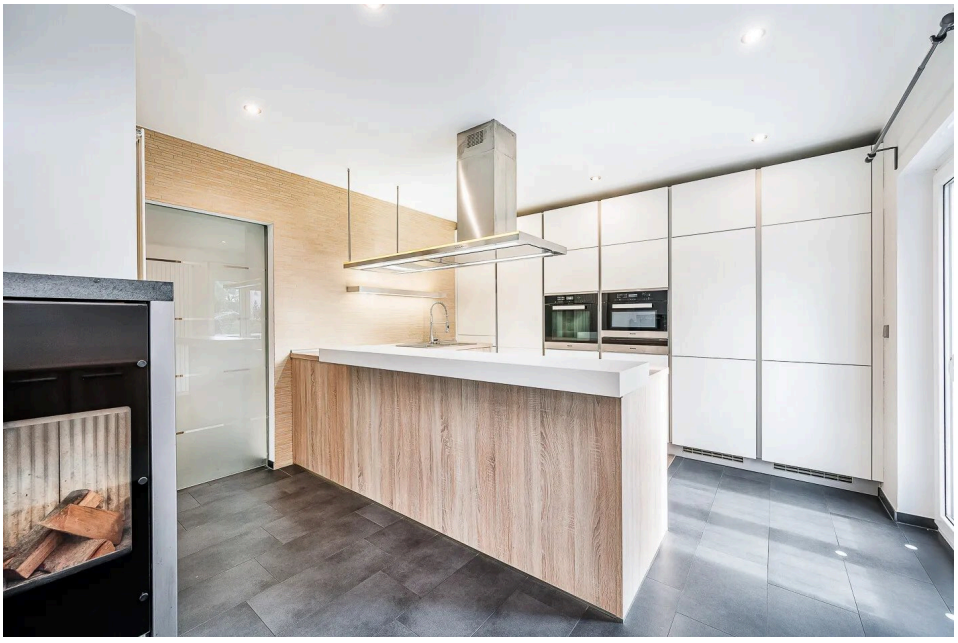




Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

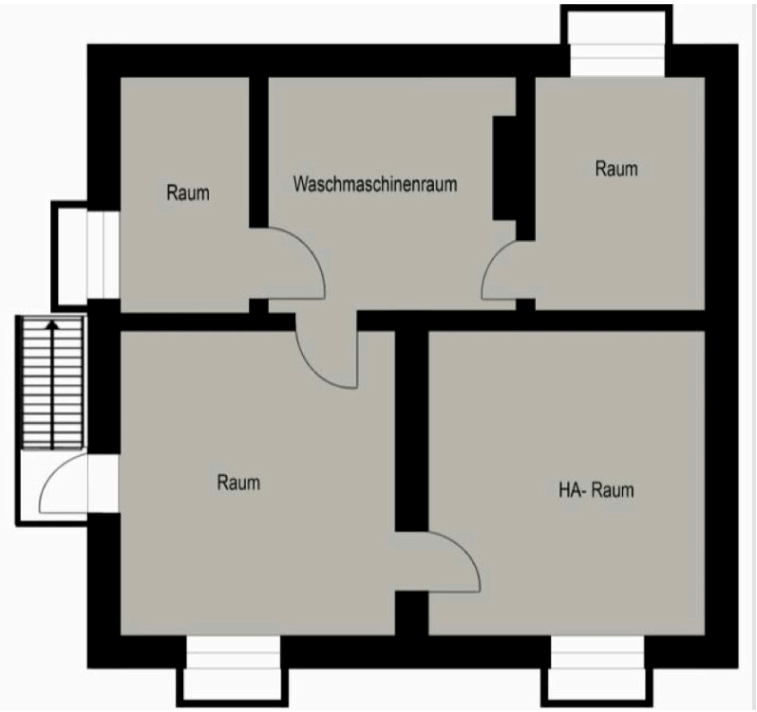
Die Immobilie

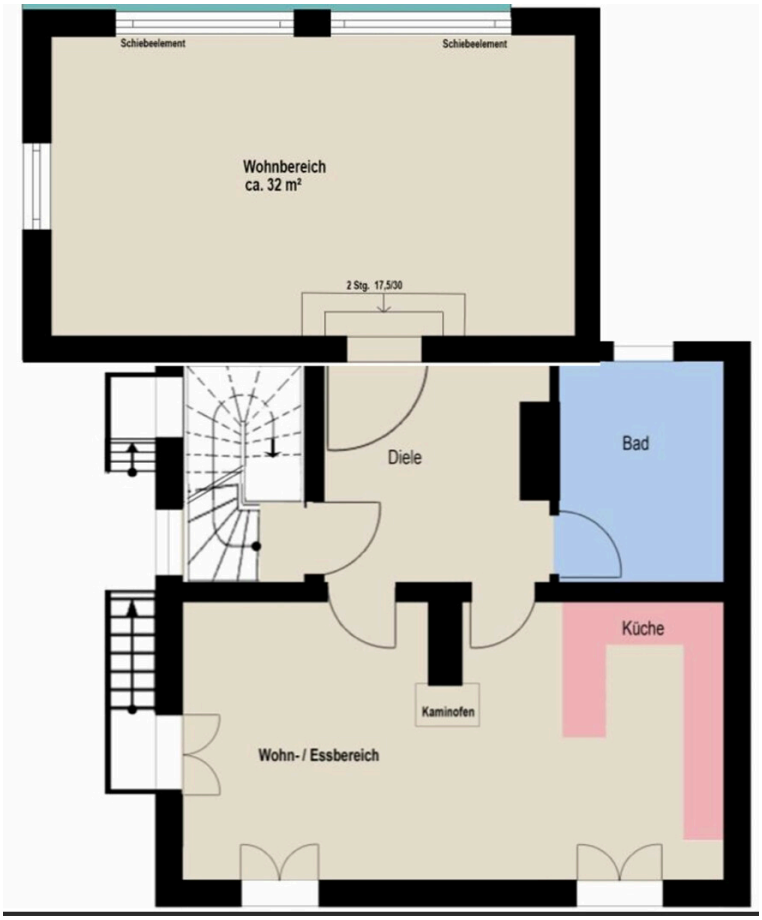


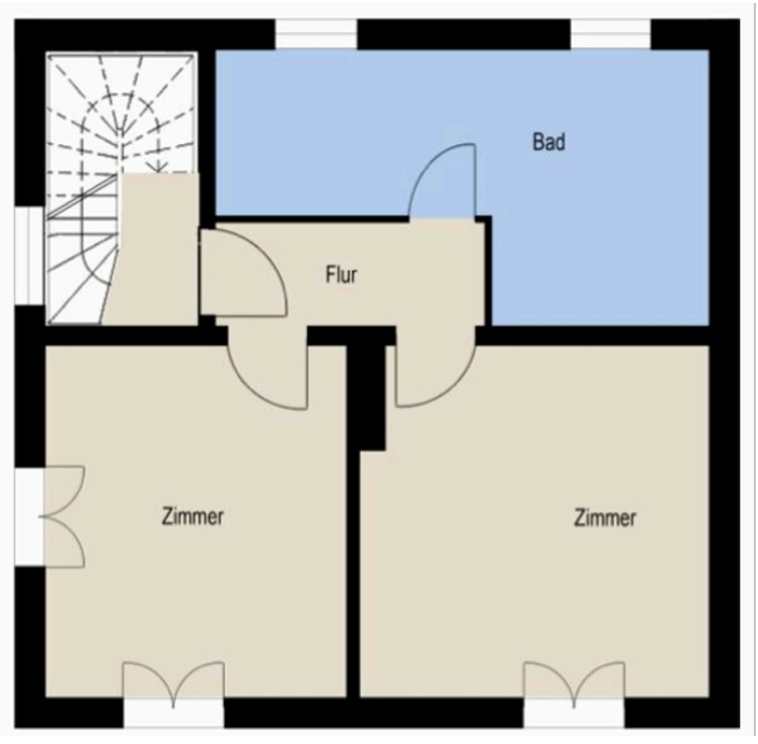


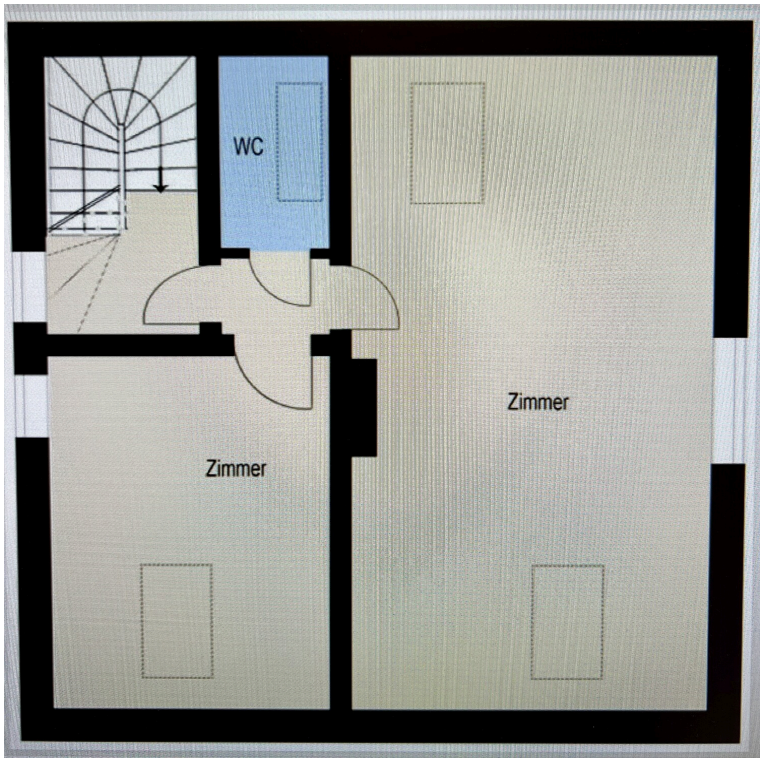
Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Grundrisse




Schiebeelement
Schiebeelement
Wohnbereich
ca. 32 m²
2 Stg. 17,5/30
Diele
Bad
Küche
Kaminofen
Wohn-/ Essbereich


Bad
Flur
Zimmer
Zimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses elegante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 vereint historischen Charme mit modernster Ausstattung und höchstem Wohnkomfort. Durch eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2010 und einen Anbau mit großzügigem Wohnzimmer und erweitertem Eingangsbereich (2011) präsentiert sich die Immobilie heute als zeitgemäßes und energieeffizientes Zuhause in bester Lage von Hermsdorf.

Auf drei Ebenen erwarten Sie 6 helle Zimmer und 3 stilvoll modernisierte Bäder (2021). Der Innenbereich überzeugt mit hochwertigem Parkettboden (2021) und einem durchdachten Raumkonzept. Der großzügige Wohn / Essbereich mit Kaminofen lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet eine hochwertige Einbauküche mit Theke und Premium-Geräten.
Im Dachgeschoss sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen.

Das Anwesen liegt direkt am Naturschutzgebiet Tegeler Fließ – mit unverbaubarem Blick in die Natur. Der liebevoll angelegte Garten (2013) bietet viel Grün und zahlreiche Rückzugsorte: eine gemütliche Feuerstelle, eine idyllische Gartenhütte und ein romantischer Gartenteich schaffen eine Atmosphäre der Ruhe und Entspannung.

Die gepflasterte Einfahrt mit elektrischem Tor, eine hochwertige Zaunanlage sowie zwei PKW-Stellplätze ergänzen das großzügige Außenkonzept.

Die Immobilie liegt in einer bevorzugten Wohngegend Berlins (Hermsdorf), unmittelbar am Naturschutzgebiet und dennoch mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. So verbindet dieses Haus idyllisches Wohnen im Grünen mit urbaner Lebensqualität.

Ein Haus, das keine Wünsche offenlässt – perfekt für alle, die stilvolles, modernes Wohnen in naturnaher Umgebung suchen. Hochwertige Ausstattung, nachhaltige Technik und die einmalige Lage am Tegeler Fließ machen diese Immobilie zu einem echten Juwel in Berlin-Hermsdorf.

Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Ausstattung und Details

Technisch ist das Haus auf modernstem Stand:
Energieeffiziente Vaillant-Gastherme
Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energieversorgung
Zentrale Rollladensteuerung per App
Insektenschutzgitter an Fenstern und Türen
Alarmanlage (ABUS) mit Aufschaltung auf Sicherheitsdienst
Enthärtungsanlage (Ecowater) für beste Wasserqualität

Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25045025B - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com