Berlin – Hermsdorf

Viel Raum für Ihre Visionen - Großzügiges Anwesen in Berlin-Hermsdorf

Objektnummer: 26045007



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187.96 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 931 m²

Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26045007
Wohnfläche	ca. 187.96 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	679.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 342 m²
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	256.68 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie

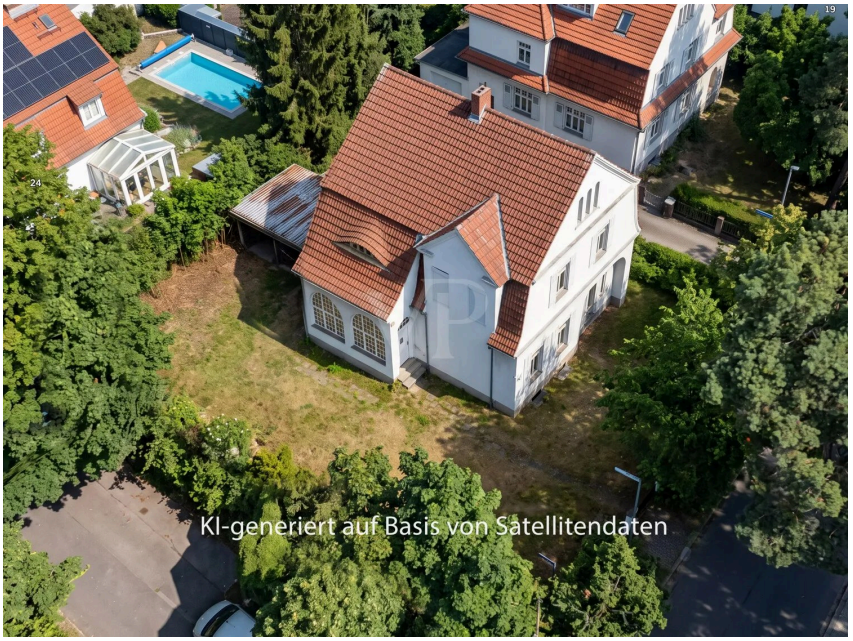




Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
Hermsdorf

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Ein erster Eindruck

Viel Raum für neue Ideen – in einer der begehrten Wohnlagen im Berliner Norden.

Im gewachsenen und familienfreundlichen Berlin-Hermsdorf erwartet Sie dieses großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 931 m² und einer bestehenden Wohnimmobilie, die vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung eröffnet.

Das vorhandene Wohnhaus verfügt über ca. 187,96 m² Wohnfläche. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss eine mögliche zusätzliche Wohnfläche von ca. 51,68 m². Damit stehen insgesamt rund 239,64 m² potenziell nutzbare Wohnfläche zur Verfügung – vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Immobilie ist vollständig modernisierungsbedürftig und bietet damit insbesondere für Käufer mit eigenen Vorstellungen und einem Blick für Potenzial eine spannende Perspektive. Die großzügige Grundstruktur eröffnet dabei unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Denkbar ist beispielsweise ein großzügiges Zuhause für eine Familie, ebenso wie die Realisierung eines Mehrgenerationenhauses. Auch die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten kann – vorbehaltlich der technischen und rechtlichen Voraussetzungen – eine interessante Option darstellen. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial für weitere Wohn- oder Nutzflächen.

Ein besonderes Highlight ist das 931 m² große Grundstück, das viel Freiraum für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltung bietet. Hier lässt sich ein Wohnkonzept verwirklichen, das den eigenen Bedürfnissen entspricht und langfristig mit den Lebensphasen seiner Bewohner wachsen kann.

Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Ausstattung und Details

- Charaktervolle, historisch anmutende Architektur
- Großzügige, teils segmentbogenförmige Fenster mit kleinteiligen Sprossen
- Helle Fassadengestaltung
- Markantes Satteldach mit mehreren Dachaufbauten
- Klassische Dachdeckung mit Ziegeln
- Teilweise besondere Rund- und Bogenfenster als architektonische Gestaltungselemente
- Ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – 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: 26045007 - 13467 Berlin – Hermsdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26045007 - 13467 Berlin – 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