Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Attraktives Mehrfamilienhaus mit historischem Charme und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26045009



KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253.25 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 319 m²

Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

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

Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26045009
Wohnfläche	ca. 253.25 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1894

Kaufpreis	820.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Vermietbare Fläche	ca. 253 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – 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: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Ein erster Eindruck

Charmantes Mehrfamilienhaus mit drei vermieteten Wohnungen und Ausbaureserve in Berlin-Hermsdorf

In beliebter und zentraler Wohnlage von Berlin-Alt-Hermsdorf präsentiert sich dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1894. Das historisch geprägte Gebäude verbindet den besonderen Charakter eines klassischen Altbaus mit einer soliden und langfristig vermieteten Bestandsstruktur.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über drei vermietete Wohnungen, die allesamt langfristig an zuverlässige Mieter vergeben sind. Damit bietet die Immobilie ihrem neuen Eigentümer eine nachhaltige und planbare Vermietungssituation und eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf Bestandsimmobilien mit langfristiger Perspektive legen.

Ein besonderes Plus stellt die Ausbaureserve im Dachgeschoss dar. Hier eröffnet sich – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben – zusätzliches Entwicklungspotenzial. Damit bietet das Objekt neben den bestehenden Mieteinnahmen auch eine interessante Perspektive für eine zukünftige Wertsteigerung.

Das im Jahr 1894 errichtete Gebäude steht unter Denkmalschutz und besticht durch seine historische Ausstrahlung und seinen individuellen Altbaucharakter. Die Immobilie bietet damit nicht nur Wohnraum, sondern auch ein Stück Berliner Baugeschichte.

Die Lage in Berlin-Alt-Hermsdorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im Norden Berlins. Das gewachsene Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine gute Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der guten Anbindung an das Berliner Stadtgebiet.

Fazit: Dieses charmante Mehrfamilienhaus vereint historischen Altbaucharme, drei langfristig vermietete Wohnungen und eine attraktive Ausbaureserve. Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide Bestandsimmobilie in gefragter Berliner Wohnlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.

Objektnummer: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – Hermsdorf

Ausstattung und Details

Detaillierte Objektunterlagen und weiterführende Informationen
zu den aktuellen Nettokaltmieten, Mietverhältnissen, Wohn- und Nutzflächen sowie den wirtschaftlichen Kennzahlen der Immobilie stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Objektnummer: 26045009 - 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, welcher sich in unmittelbarer Nähe befindet, 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: 26045009 - 13467 Berlin / Hermsdorf – 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: 26045009 - 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