

Berlin – Hermsdorf

# Sehr gepflegtes Zweifamilienhaus in beliebter Wohnlage auf großem Grundstück

????????? ??????????: 25045014



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

???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 350 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ?????? ????: 1.277 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25045014	????? ???????	1.250.000 EUR
????????????	ca. 350 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	11		
????????????? ???	4		
????????????		????? ??????????????	1992
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1938	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????	???????????????????????? ???????	ca. 80 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	210.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	11.06.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	1992
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????

# 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



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

Stilvolle Villa mit historischem Charme in Berlin-Hermsdorf

In ruhiger, begehrter Lage von Berlin-Hermsdorf präsentiert sich diese elegante Villa aus dem Jahr 1938 als stilvolles Zuhause für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte. Das großzügige, gepflegte Grundstück mit herrlichem Garten, sonniger Terrasse, Grillplatz und Feuerstelle bietet viel Raum für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Die Villa kombiniert den Charme der Vorkriegsarchitektur – mit weißer Fassade, klassischen Sprossenfenstern und geschwungenem Dach – mit modernem Wohnkomfort. Die insgesamt 11 Zimmer, davon vier mögliche Schlafzimmer, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch drei moderne Bäder mit Badewannen und Duschen.

Die Ausstattung ist gehoben: Hochwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung solide Materialien und gut isolierte Fenster unterstreichen den gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungen im Jahr 1992 wahren den ursprünglichen Charakter des Hauses und verbinden ihn mit zeitgemäßem Wohnstandard.

Die grüne Umgebung mit Nähe zum Tegeler Forst, gute Infrastruktur sowie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe machen dieses Anwesen besonders attraktiv. Ein Zuhause mit Geschichte, Stil und viel Platz – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit Charme suchen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung.

???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

Baujahr 1938, charmanter Altbaucharakter und Erweiterung im Jahr 1992  
Großes Grundstück mit gepflegtem Garten und Terrasse  
Repräsentative Architektur mit klassischen Details  
Ruhige Wohnlage in Berlin-Hermsdorf  
Kamin  
Nebengebäude mit Waschküche und eigener Toilette  
Carport  
Garage

???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – 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.

???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 210.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 25045014 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

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

Philipp Kaufmann

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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