



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Stylische Maisonette-Wohnung in bester Lage von Hermsdorf



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBN_308	Stand vom:	10.12.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2021
Ort:	13467 Berlin / Hermsdorf	Wohnfläche:	113,00 m ²
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Zustand:	Erstbezug		

Preise:

Kaufpreis:	750.000,00 €	Hausgeld:	390,00 €
Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.		

Energiepass:

Gültig bis:	2023-07-11	Jahrgang:	2008
Befeuerung:	Luftwp	Primärer Energieträger:	LUFTWP

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington International	Name:	Iris Varas
Straße:	Brunowstrasse 52	Ort:	13507 Berlin
Telefon:	01755007915	Faxnummer:	+49 (0)30 53016131
E-Mail:	iris.varas@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die stylish-moderne Maisonette-Wohnung im ersten Obergeschoss wartet auf seine neuen Eigentümer zum Erstbezug und wird schlüsselfertig übergeben. In der ansprechenden Immobilie, mit insgesamt nur drei Wohneinheiten, wurden bereits zwei Wohneinheiten an die neuen Eigentümer übergeben. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück von 907 m². Die Wohngemeinschaft ist familiär und freut sich auf ein angenehmes Miteinander. Die Architekten legten besonders viel Wert auf die Farb- und Materialausstattung. Eine profilierte Putzfassade an den Fenstern in verschiedenen Erdtönen wirkt in Kombination mit der weißen Gebäudefassade sehr modern und besonders. Farben wie Weiß, Anthrazit und Beton finden sich in der modernen Kubus-Bauweise wieder.

Die Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 113 m² ist über das allgemeine Treppenhaus oder bis zum ersten Obergeschoss stufenlos mit dem Aufzug erreichbar. Die freundliche Wohnung verfügt im 1. OG über ein großzügig geschnittenes Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, einem weiteren kleineren Schlafzimmer sowie dem Hauptbadezimmer inklusive Dusche und Badewanne. Eine moderne Innentreppe führt in das dritte Geschoss zum Küchen- und Wohnbereich mit vorgelagerter Terrasse in L-Form. Hier sind eine großzügig geschnittene Einbauküche mit Kochinsel sowie der Wohnzimmerbereich vorgesehen. Eigene Ideen und Wünsche können berücksichtigt werden. Die Möglichkeit einen Kaminofen einzubauen besteht. Die vorgelagerte Terrasse verfügt über einen schönen Blick in den Garten. Ein weiteres Badezimmer inklusive Dusche ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung ist zur Übergabe bereit und die Materialien der Fußböden aller Räume dürfen persönlich ausgewählt werden. Im Keller sind den einzelnen Wohnungen private Abstellräume zugeordnet. Im gemeinschaftlichen Hausanschlussraum befinden sich die individuellen Wärmepumpen für jede Wohneinheit. Der Platz für Mülltonnen befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben. Das innovative Energiekonzept laut EnEV 2016 und EEWärmeG 2008 mit eigener Luft-Wasser-Wärmepumpe pro Wohneinheit und die konsequente Umsetzung der modernen Anforderungen an Architektur sorgen für einen modernen und energetischen Baustandard.

Lage:

Hermsdorf mit ca. 17.000 Einwohnern liegt im zentralen Norden Reinickendorfs und seine nördliche Begrenzung bildet die Stadtgrenze Berlins. Wer die Harmonie von Mensch und Natur sucht, der wird besonders Hermsdorf lieben. Der gesamte Ortsteil ist durchzogen vom Fließtal, einem Naturschutzgebiet, welches durch sattes Grün und dem Tegeler Fließ geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zum Tegeler Forst macht gerade Hermsdorf zur idyllischen Wohnlage für Menschen mit Sinn für Romantik. Hier geht es noch etwas ruhiger zu als in den anderen Ortsteilen. Auch mit seiner Infrastruktur steht Hermsdorf mitten im Leben. Villen und Landhäuser sind umgeben von guten Einkaufsmöglichkeiten. Vom Bäcker über Banken, Kitas und Schulen bis hin zum Wochenmarkt ist jedes Ziel fußläufig bequem zu erreichen. Die parallel zur S-Bahn verlaufende Heinesestraße ist mehr als nur eine gewöhnliche Einkaufsstraße. Mit ihren freundlichen, individuellen Geschäften, Restaurants und den liebevoll abgestimmten Angeboten lädt die Bummelmeile zum Flanieren ein. Wenn Sie etwas mehr Bewegung brauchen, können Sie das in einem der ortsansässigen Tennis-Clubs tun, durchs Fließtal joggen, im Winter auf dem Hermsdorfer Waldsee Schlittschuh laufen oder einfach zum Wildgehege im Forst spazieren. Wenige Minuten vom S-Bhf. Hermsdorf, an der Almut- / Ecke Berliner Straße befindet sich der Dorfkern mit alten Bauernhäusern und der Hermsdorfer Dorfkirche aus dem 18. Jhd. Gegenüber der Kirche befindet sich das Museum Reinickendorf. Die Dorfschule von Hermsdorf wurde 1889 im Berliner Backsteinstil erbaut und 1897 noch erweitert. Mit der BVG u.a. der S-Bahn Hermsdorf / Linie S1 sowie den Buslinien 120, 220, 806, 809, N20, N25 ist die Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs Berlins gegeben. Das Autobahnnetz mit der

A111 und der A10 sowie die Bundesstraße B96 sorgen für eine schnelle Anbindung an die City West (ca. 30min), City Ost (ca. 35min.) sowie dem Hauptbahnhof (ca. 35min.).

Ausstattung:

Ausbaumaterialien der Wohnung
Hochwertige Holz-Aluminiumfenster,
Rahmenfarben teilweise innen und außen unterschiedlich
3-fach-Verglasung
Teilweise Dreh-, Dreh-Kipp- oder Schiebebeschläge
Elektrische Rollläden im 1. Obergeschoss
Aluminiumjalousien im Dachgeschoss
Fußbodenheizung
Vorrichtung Kaminzug im Wohnzimmer
Parkett – Eiche Classic in den Wohnräumen (auf Wunsch änderbar)
Fliesen in den Bädern (auf Wunsch änderbar)
Innentreppe mit Mikrozement (mineralische Bodenbeschichtung)
Bäder der Marke Duravit und Grohe
Handtuchheizkörper zusätzlich im Bad
Mechanische Belüftung im Badezimmer
Duschen bodengleich
Einbauschränke auch im Wirtschaftsraum
Video-/ Gegensprechanlage
Terrasse von 24 m²
privater Kellerraum
Hausgeld: 390 € pro Monat

Ausstattung Gemeinschaftseigentum:
Aufzugsanlage
Profilierte Putzfassade am Gebäude
Lucande Tekoro LED-Wegeleuchte als Außenbeleuchtung
Mineralische Bodenbeschichtung aus Mikrozement
Stahlbügel für das Abstellen von Fahrrädern
Briefkastenanlage

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Bilder

Hausansicht



Hausansicht



Ansicht von der Straße



Außenbereich



Garten-Ansicht



Garten-Ansicht



Wohn- und Essbereich im DG



Visualisierung Wohn- und Essbereich im DG



Wohnzimmer und Küchenbereich im DG



Visualisierung Wohnzimmer und Küchenbereich im DG



Hauptschlafzimmer mit Umkleideraum im 1. OG



Visualisierung Hauptschlafzimmer mit Umkleideraum im 1. OG



Badezimmer



Visualisierung Badezimmer



Eingangsbereich



2. Schlafzimmer



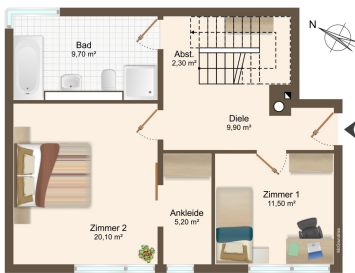
Terrasse



Blick in den Garten



Grundriss Maisonette 1.OG.jpg



Grundriss Maisonette DG.jpg

