



## Immobilienangebot

**Freistehendes 1-Familienhaus mit Traumgarten  
direkt am Naturschutzgebiet Hermsdorfer Fließtal**

**Mielau Immobilien**

Wesselburerweg 5 | 13503 Berlin

mobil: 0170 2417342 | Büro: 030 4366 9766

E-Mail: [andreasmielau@googlemail.com](mailto:andreasmielau@googlemail.com) | [www.mielau-immobilien.de](http://www.mielau-immobilien.de)

**EXPOSE**

**Eckdaten**

---

<b>Adresse</b>	<b>13467 Berlin-Hermsdorf</b>
Objektart	Freistehende Einfamilienhaus Fa. Nordhaus, Holz-Ständerwerk
Zimmer/Räume	5
Wohnfläche ca.	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	EG 95 m <sup>2</sup> + DG 55 m <sup>2</sup> Einliegerwohnung Ca. 700 m <sup>2</sup>
Baujahr	1978
Heizungsart	Öl-Zentralheizung
Garage	ja
Stellplatz	ja
Einbauküche	ja
Energieeffizienzklasse	E, Ausweis wird gerade erstellt
Objektzustand	zeitgemäß

---

**Kaufpreis**

**749.000,00 €**

**Käufer-  
provision**

3 % + 19 % MWSt

**Ansprech-  
partner**

---

**Herr Andreas Mielau**

13503 Berlin-Heiligensee,  
Wesselburerweg 5  
Mobil 0170 241 73 42

---

**Hinweis**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Zusätzlich zum Kaufpreis entstehen dem Käufer weitere, einmalige Erwerbsnebenkosten (Notariat & Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, ggf. Gebühr für die Verwalterzustimmung) sowie eine Maklerprovision von 3 % zuzüglich MWSt.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

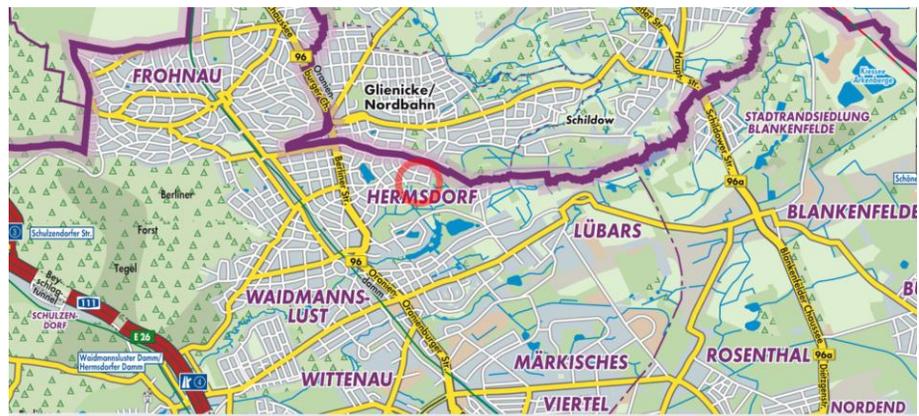
**Lage**

Das angebotene Objekt liegt in Hermsdorf, einem gefragten, gut bürgerlichen Ortsteil im Norden des Berliner Bezirks Reinickendorf. Es wurde 1979 in einer ruhigen Straße in landschaftlich herrlicher Lage direkt am Naturschutzgebiet Hermsdorfer Fließ errichtet, das zum Entspannen, Spaziergehen, Joggen und Fahrradfahren einlädt. Der Waldsee mit seinem Rundweg und großen Kinderspielfeld ist nur wenige Gehminuten entfernt.

In Hermsdorf befindet sich der Steinbergpark - eine ca. 35 Hektar große Parkanlage mit Kiefern, Birken, Eichen und Robinien – bietet besondere Highlights für die ganze Familie (See und Wasserfall, Rodelbahn). Die Lübarser Felder und das Strandbad Lübars, die Eichwerder Moorwiesen, der Tegeler Forst und der Tegeler See bieten Naturfreunden viel Abwechslung.

Hermsdorf ist mit Schulen von der Grundschule über Sekundarschulen bis zum Gymnasium gut versorgt. Nette Läden, Cafés und Restaurants finden Sie in der Heinesestraße und um den S-Bahnhof Berlin-Hermsdorf. Kultur- und Freizeitangebote sowie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar.

Mit der S-Bahn S 1 gelangen Sie in einer halben Stunde in die Berliner City, durch die Buslinie 220 ist eine gute öffentliche Verkehrsanbindung gegeben. Über die Bundesstraße B 96 und die Autobahnauffahrt zur A 111 besteht auch mit dem Auto eine gute verkehrstechnische Anbindung .



Auszug aus dem Stadtplandienst Berlin

## **Objekt- beschreibung**

## **Ausstattung**

Das Haus wurde 1978 in einer traumhaft ruhigen Straße direkt am Naturschutzgebiet Hermsdorfer Fließ erbaut. Es befindet sich auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen wunderschön angelegten Grundstück. Das Objekt wurde von der Firma Nordhaus massiv in Holzständerwerk Bauweise errichtet und ist voll unterkellert.

Die Wohnräume mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf EG und DG. Im **EG** (ca. 95 m<sup>2</sup>) befinden sich neben Küche, Wohn- und Essbereich, noch 2 weitere Zimmer, das Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie eine Gästetoilette.

Im **DG** (ca. 55 m<sup>2</sup>) finden Sie in 2 großen Räumen und einem separaten voll eingerichteten Badezimmer viel Platz und Stauraum für die Familie. Es ist als Einliegerwohnung nutzbar.

Das überaus geräumige **Kellergeschoss** bietet mit ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche wertvolle Abstellfläche. Neben dem Heizraum haben Sie in 2 weiteren Kellerräumen Platz für einen Hauswirtschaftsraum und für eine Werkstatt. Das KG ist beheizt und tagesbelichtet.

Überall im Haus wurden mechanische Rollläden eingebaut. Die Böden im Echtholz-Stabparkett vermitteln Gemütlichkeit. In den Bädern wurden Fliesen verlegt.

Auf dem Grundstück stehen Ihnen eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung.

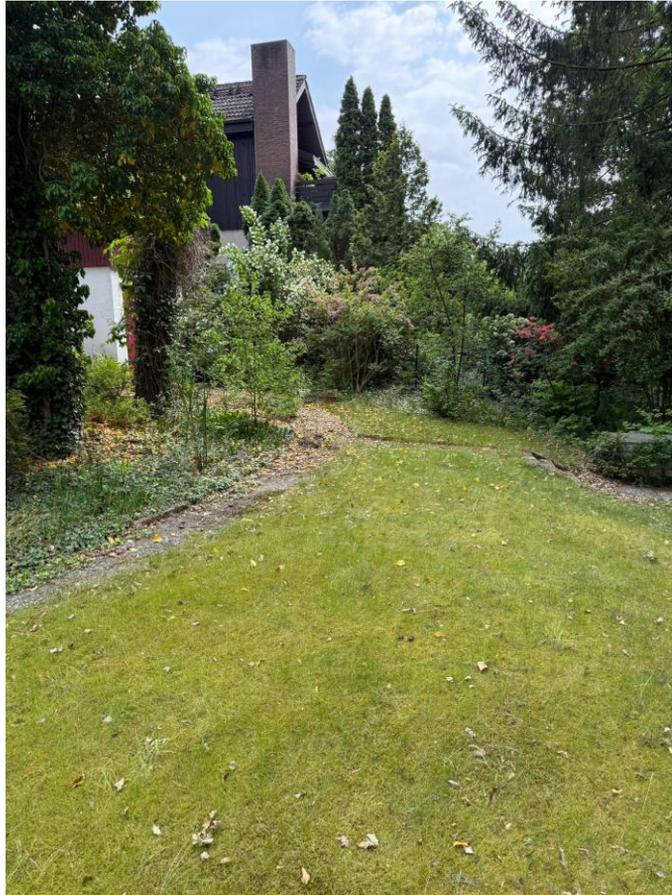
Erwähnenswert ist noch, dass Sie fußläufig ca. 2 Minuten entfernt eine Kiezbushaltestelle befindet, die Sie sicherlich gerne und oft nutzen werden.

Der Energiepass wird gerade erstellt, vermutlich Energieklasse E.















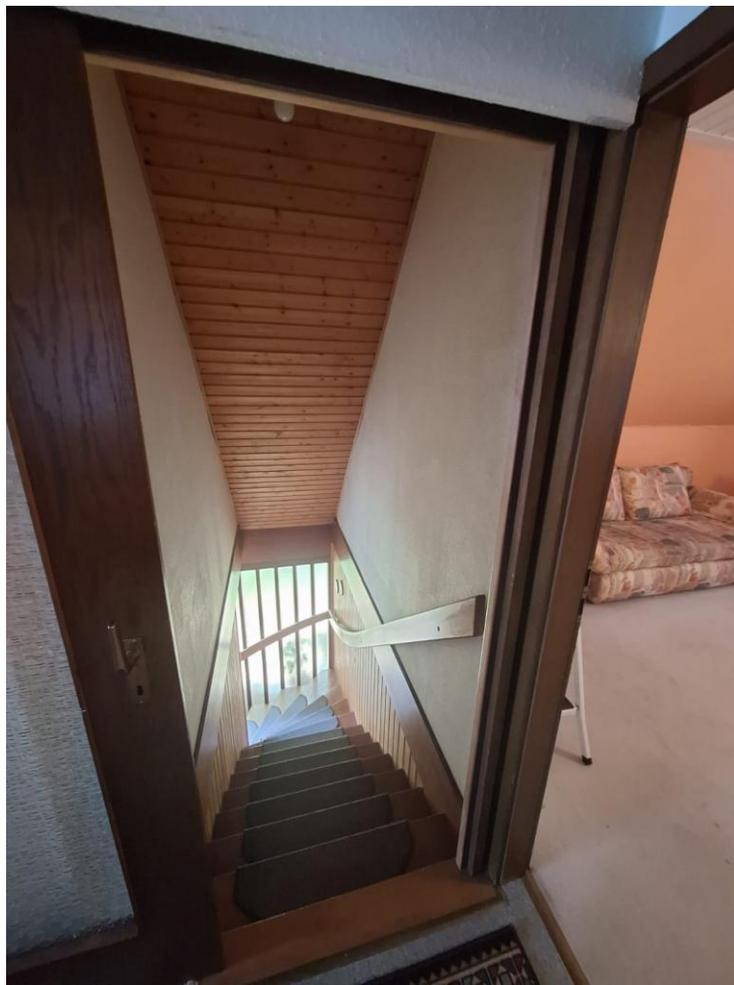








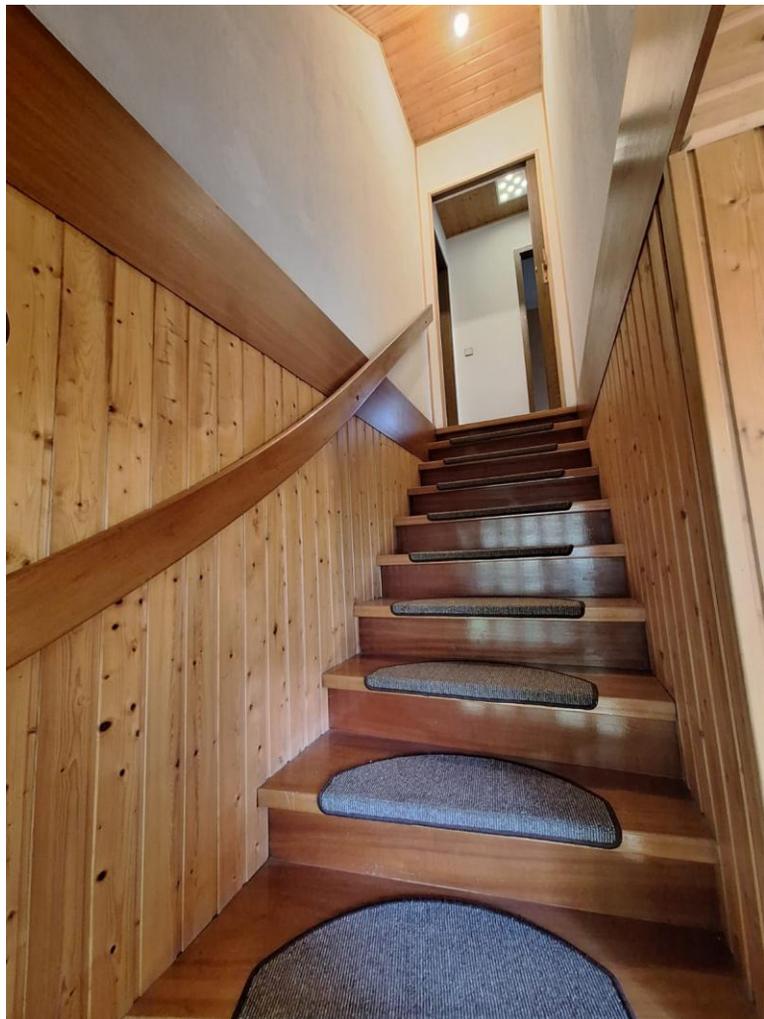






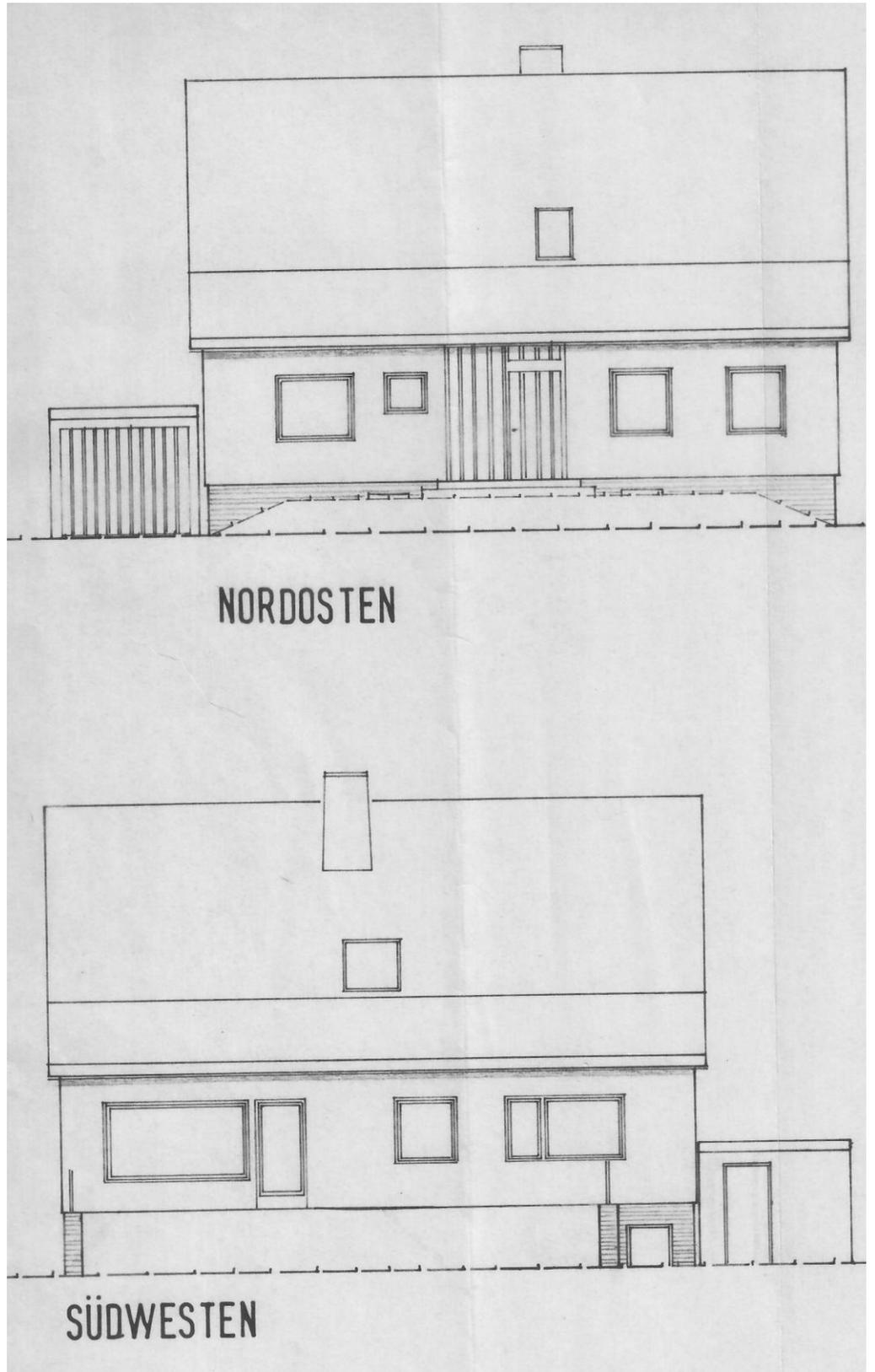


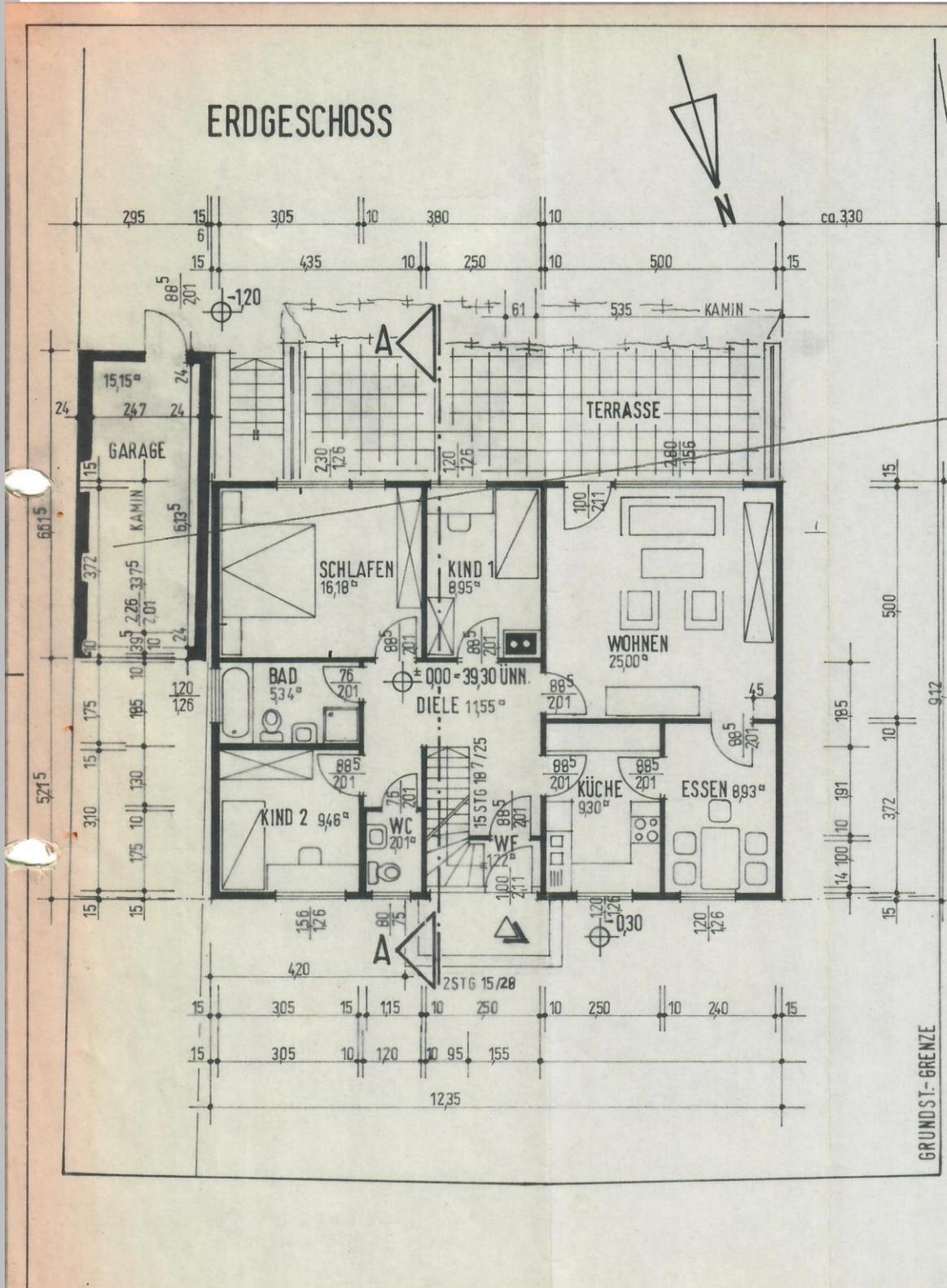


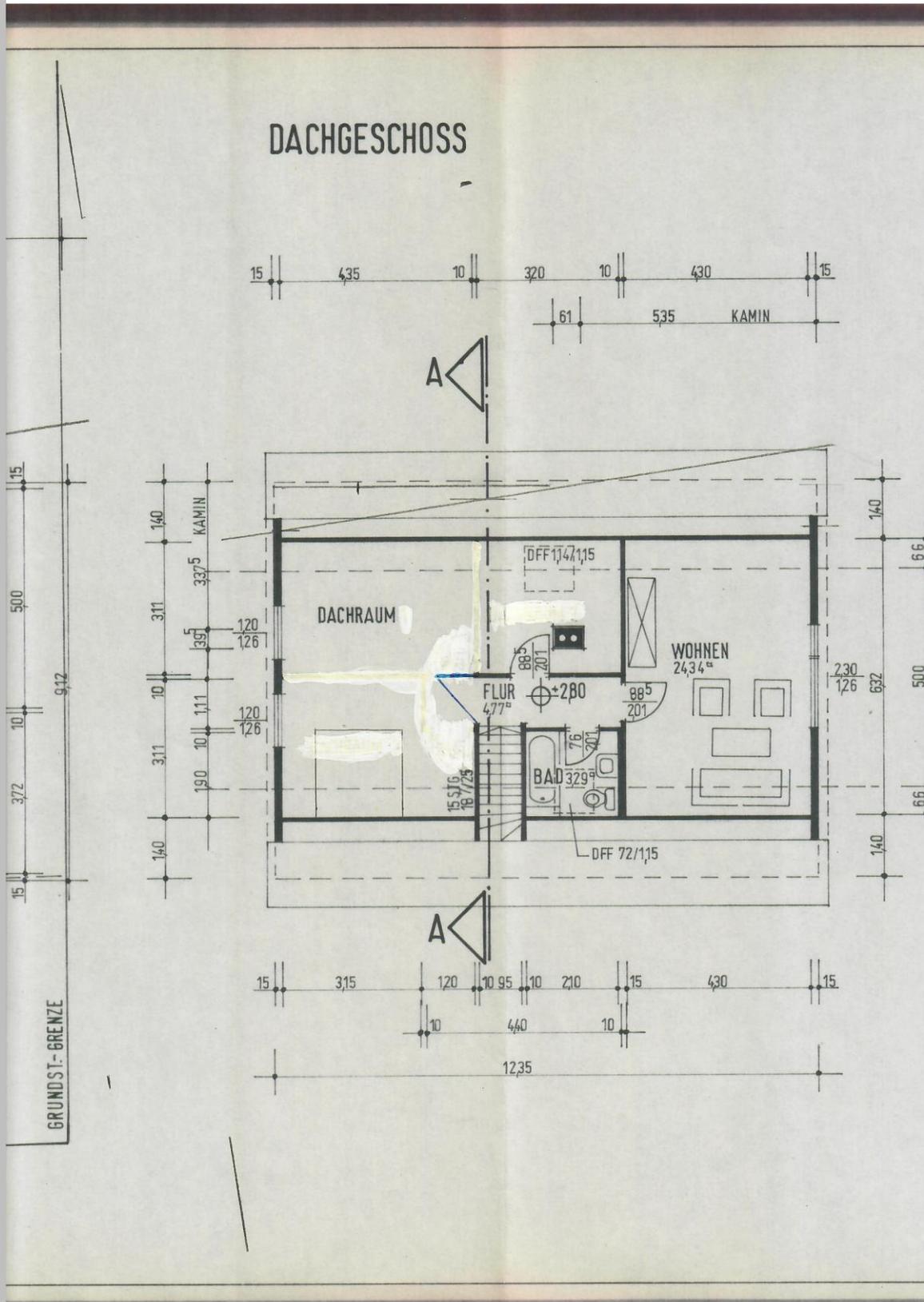




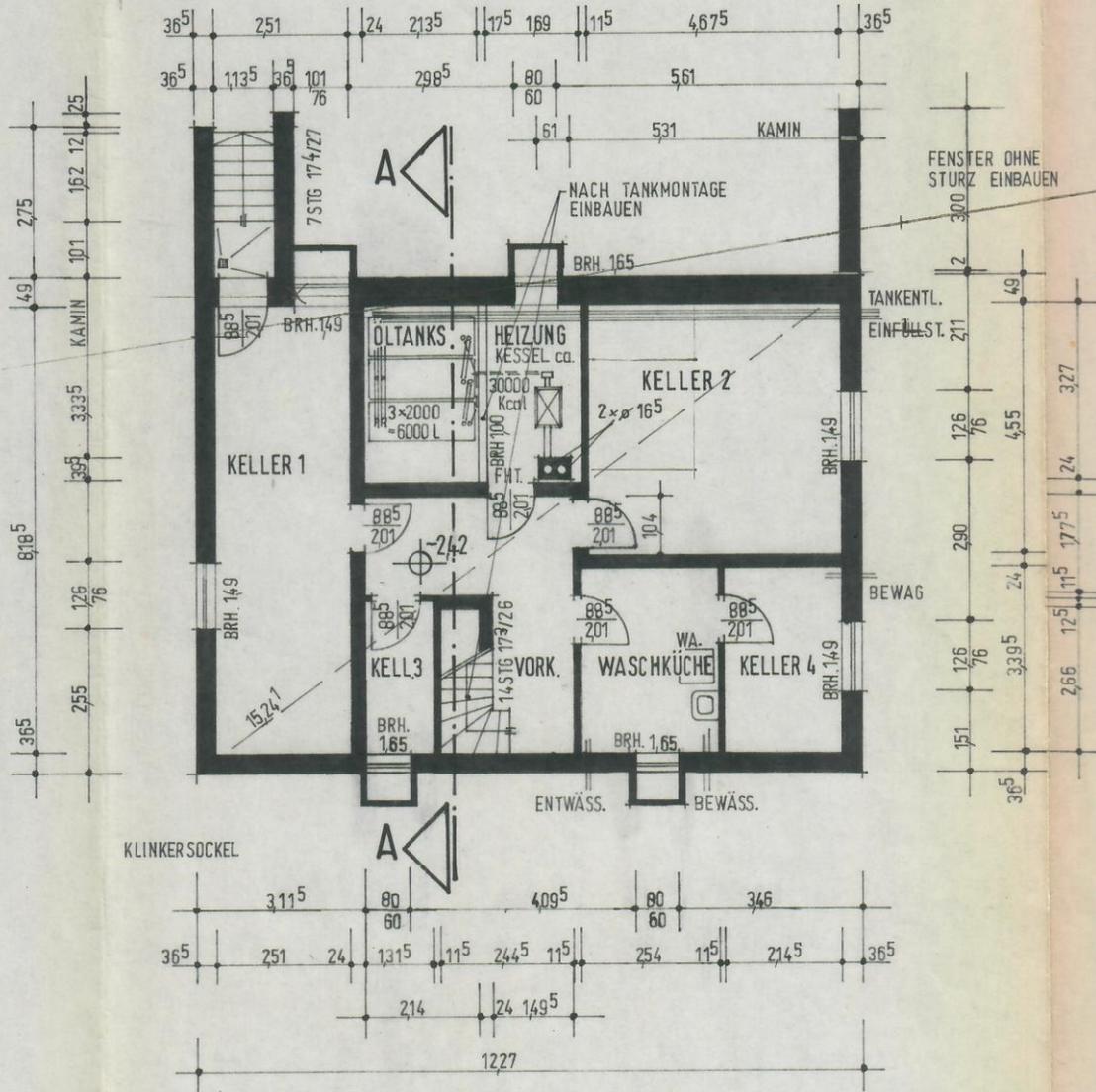








# KELLERGEHOSS



# SCHNITT A-A

