

Berlin – Hermsdorf

# Moderne Bauhausvilla mit Luxus-Ausstattung und Smart-Home-Technologie - luxuriöser Wohnbereich auf 240m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24045026



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

???? ??????: 1.845.000 EUR • ??????????: ca. 249 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 587 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

???????? ?????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ??? ??????

|                    |                                               |            |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 24045026                                      | ???? ????? | 1.845.000 EUR                                                                         |
| ????????           | ca. 249 m²                                    | ?????      | ????????                                                                              |
| ????????           | 7                                             | ????????   | ????????                                                                              |
| ???????? ??        | 2                                             | ????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????           | 3                                             | ?????      | ?????                                                                                 |
| ???? ?????????     | 2021                                          | ????????   | ?????                                                                                 |
| ???? ?????????     | 2 x ?????????<br>???? ?????????,<br>1 x ????? | ?????      | ?????, WC<br>????????, ?????,<br>????                                                 |

???????? ?????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

|                                                    |                                          |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ELECTRICITY                              | ??????? ???????<br>???????????                                               | 26.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.04.2035                               | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                  | A+            |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2019          |

???????? ??????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

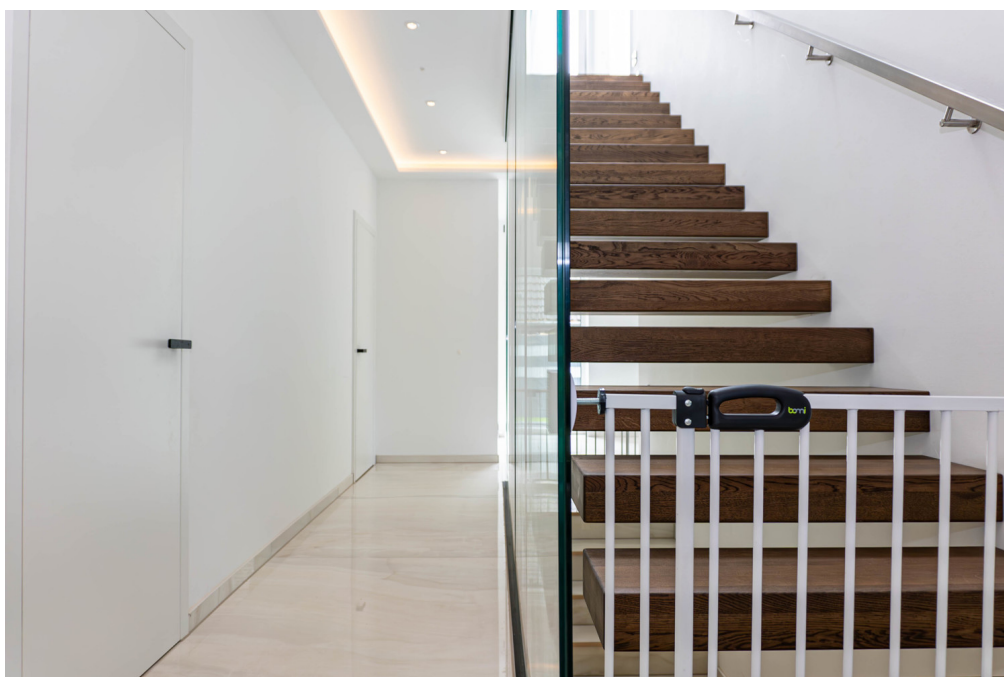
?? ?????????





???????? ?????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ????????





???????? ?????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ????????



???????? ??: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????





???????? ??: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

?? ???????



??????? ?????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

## ??? ?????? ??????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer Villa, die moderne Bauhaus-Architektur mit innovativer Technik und exklusiven Materialien vereint. Diese im Jahr 2024 erbaute Einfamilienvilla besticht mit einer Wohnfläche von großzügigen 173 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 76 m<sup>2</sup> hochwertige Nutzfläche im Untergeschoss, welche obendrein als Wohnraum genutzt werden kann und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Diese beeindruckt durch ihr zeitgemäßes Design sowie durch hochwertige Details, die in jedem Raum sichtbar und spürbar sind. Eingebettet auf einem 587 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Villa einen privaten Rückzugsort, der eine harmonische Mischung aus Luxus und Behaglichkeit schafft. Hier finden Sie Ruhe und Entspannung, gepaart mit dem Komfort von modernster Technologie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich, der sich nahtlos in die offene Markeneinbauküche einfügt. Diese Küche lässt keine Wünsche offen und bietet sowohl Hobbyköchen als auch erfahrenen Küchenprofis optimale Arbeitsbedingungen. Die edlen Oberflächen, modernste Geräte und eine durchdachte Anordnung der Elemente sorgen für ein angenehmes Kocherlebnis. Die weitläufigen Fensterfronten mit dreifacher Sonnenschutz-Isolierverglasung lassen den gesamten Bereich in hellem Tageslicht erstrahlen und bieten gleichzeitig ein hohes Maß an Energieeffizienz. Dank der intelligenten Lichtsteuerung über das Gira Smarthome-System lässt sich sowohl die Beleuchtung als auch die Fußbodenheizung individuell anpassen, um zu jeder Tageszeit das perfekte Ambiente und ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Besonders hervorzuheben ist, dass zwei Gira G1 Bedienteile verbaut wurden, die eine intuitive Steuerung ermöglichen. Ein Hinweis auf das hochwertige Foto, das den Gira G1 zusammen mit dem Bedienteil zeigt, verdeutlicht die exklusive Technik. Ein separates Kinderzimmer, das sowohl als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein stilvoll gestaltetes Tageslichtbad mit einer hochwertigen Dusche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Eine elegante Echtholz-Schwebetreppe mit integrierter Sensorbeleuchtung führt Sie ins Obergeschoss, wo Sie die hohen Decken empfangen, die ein einzigartiges Raumgefühl schaffen. Das Obergeschoss bietet drei Zimmer, darunter zwei weitere Schlafzimmer sowie das großzügige Masterbad. Das Masterbad bietet mit seiner luxuriösen Wellnesswanne und der eleganten Dusche ein besonderes Wohlfühlerlebnis. Die Marmorböden sorgen dabei für eine edle Optik und unterstreichen die Hochwertigkeit der gesamten Ausstattung. Die Villa verfügt über zwei großzügige Außenbereiche: Eine Terrasse, die direkt vom Wohn-Essbereich im Erdgeschoss begehbar ist, und eine Dachterrasse, die von einem der beiden Schlafzimmer im Obergeschoss aus zugänglich ist. Die Außenbereiche bestehen komplett aus Basalt und stellen eine natürliche Erweiterung des Wohnraumes dar. Die Terrasse im Erdgeschoss bietet Ihnen die Möglichkeit, beim Kochen oder Essen direkt



ins Freie zu treten, während die Dachterrasse einen privaten Rückzugsort darstellt, um die frische Luft und die warmen Sonnenstrahlen zu genießen. Ob ein gemütliches Frühstück am Morgen oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – diese Terrassen bieten zu jeder Tageszeit einen perfekten Rückzugsort. Das Untergeschoss dieser exklusiven Villa bietet Ihnen zusätzlichen Komfort. Neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum finden Sie hier ein weiteres Badezimmer, das den Komfort für Gäste erhöht, sowie zwei gemütliche Gästezimmer, die Besuchern eine private Rückzugsmöglichkeit bieten. Ein besonderes Highlight ist der Fitnessraum, der Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre sportlichen Aktivitäten direkt im eigenen Zuhause zu verfolgen. Ob Yoga, Krafttraining oder Ausdauerübungen – hier können Sie Ihren Körper fit halten, ohne das Haus verlassen zu müssen. Zudem gibt es einen Lichthof, um alle Räume vom Untergeschoss mit noch mehr Tageslicht zu versorgen. Die Ausstattung der Villa lässt keine Wünsche offen: ein wassergeführter Kamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Die Eingangstür und alle Innentüren sind mit innenliegenden Scharnieren versehen, die für eine besonders ästhetische Optik sorgen. Ein weiteres Highlight ist die Heizung, die problemlos einen großen Pool oder ein weiteres Haus beheizen könnte. Sie ist auf eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> ausgelegt. Auch in Bezug auf die Infrastruktur hat diese Villa viel zu bieten: Die Bahnstation ist nur 0,9 km entfernt, und auch Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Edeka und Rewe befinden sich in unmittelbarer Nähe. Granitfensterbänke, sowohl innen als auch außen, unterstreichen die Hochwertigkeit der Materialien, ebenso wie die Herzbach-Armaturen und -Duschen, die in allen Bädern verbaut wurden. Alle Waschbecken sind aus edlem Marmor gefertigt, und allein das Waschbecken im Masterbad hat einen hohen Wert. Die Größe der Marmorplatten beträgt beeindruckende 3,00 m × 1,50 m, bei einem Quadratmeterpreis von 300 Euro. Eine Wasserenthärtungsanlage der Spitzenklasse sorgt dafür, dass das Wasser in höchster Qualität zur Verfügung steht. Der Serverschrank ist so konzipiert wie in einem großen IT-Unternehmen, mit mehreren Datendosen in jedem Zimmer. Zudem sind die Steckdosen aus Glas gefertigt und in jedem Fenster bzw. den Fensterfaschen gibt es eine Steckdose im Glasrahmen, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Villa ist außerdem mit handwerklich hergestellter, indirekter Beleuchtung ausgestattet, die für ein stilvolles und edles Ambiente sorgt. Die Kombination aus einer modernen Wärmepumpe und einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie und sorgt für eine hohe Energieeffizienz. Diese umweltfreundlichen Technologien tragen dazu bei, die Betriebskosten zu minimieren und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Umwelt zu leisten. Das Smart-Home-System erlaubt eine umfassende Steuerung der Haustechnik, sodass sowohl Komfort als auch Energieeinsparung gewährleistet werden können. Von der Beleuchtung über die Heizung bis hin zur Sicherheit – alles lässt sich bequem und einfach steuern. Diese Villa vereint formvollendetes Design, modernste Technik und höchsten Wohnkomfort. Hier schaffen Sie sich ein Zuhause, das ein luxuriöses und gleichzeitig behagliches Wohnerlebnis bietet – ein Ort, an dem Sie und Ihre Familie jeden Tag aufs Neue genießen werden. Die sorgfältige Planung und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem wahr gewordenen Wohntraum. Jeder Raum bietet ein Gefühl von Geborgenheit und Eleganz, das den Alltag in ein besonderes Erlebnis verwandelt. Hier ist ein Zuhause entstanden, das sowohl durch seine Funktionalität als auch durch seine ästhetische

Gestaltung besticht und Ihnen und Ihrer Familie Raum für viele glückliche Momente bietet. Willkommen in einer Villa, die mehr ist als nur ein Haus – willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

??????? ?????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

#### Bäder und Wellness:

- 3 luxuriöse Badezimmer mit hochwertigen Materialien und exzellenter Ausstattung.
- Wellnessbadewanne für maximale Entspannung.
- Herzbach-Armaturen und -Duschsysteme in allen Bädern für eine edle und durchgehende Designlinie.
- Marmor-Waschbecken, darunter ein besonders exklusives im Masterbad als Design-Highlight.
- Großformatige Marmorfliessen (3,00 x 1,50 m) für ein modernes und luxuriöses Raumgefühl.

#### Ankleide und Garderobe:

- Durchdachte Ankleidebereiche und großzügige Garderobenlösungen bieten optimalen Stauraum und sind stilvoll integriert.

#### Treppe und Beleuchtung:

- Echtholz-Schwebetreppe mit Glasbrüstungen, die ein elegantes und offenes Raumgefühl schafft.
- Sensorbeleuchtung an allen Treppen sorgt für Sicherheit und stimmungsvolle Atmosphäre.

#### Smart Home und Beleuchtung:

- Gira G1 Smarthome-Steuerung: Zwei Systeme verbaut, ermöglichen zentrale Steuerung von Licht und Heizung. Die Geräte bieten intuitive Bedienmöglichkeiten und ein modernes Nutzererlebnis.
- DALI-Einbauleuchten für vielseitige und stimmungsvolle Beleuchtungsszenarien.
- Maßgefertigtes indirektes Licht in jedem Raum, individuell und handwerklich hergestellt – keine Standardlösungen, sondern stilvolle Akzente.

#### Küche:

- Hochwertige Markeneinbauküche mit Miele-Geräten (inklusive Backofen mit Wärmeschublade, Mikrowelle, und einer modernen Kühl-/Gefrierkombination).
- Bora-Kochfeld und Quooker-Wasserhahn mit Funktionen für heißes, gefiltertes und sprudelndes Wasser direkt aus dem Hahn – modern und funktional.

#### Boden und Fliesen:

- Marmorfliessen in allen Wohnbereichen, die stilvolles Design und Robustheit vereinen.
- Granit-Fensterbänke innen und außen, die das hochwertige Erscheinungsbild unterstreichen.
- Basaltsteine für Terrassen- und Zufahrtsbereiche, die optisch und funktional überzeugen.

#### Terrassen und Pool:



- Zwei großzügige Terrassen, eine davon mit edlem Glas-Edelstahlgeländer für modernen Look und Sicherheit.
- Möglichkeit zur Poolerweiterung direkt an der Terrasse – ideal für zusätzlichen Luxus und Entspannung im Außenbereich.

Gebäudehülle und Außenbereiche:

- Flachdach mit 120 mm Dämmung für beste Energieeffizienz und Langlebigkeit.
- Massive Bauweise aus Porenbeton und dreifach verglasten Fenstern für optimale Isolierung und Lärmschutz.
- Luft-Luft-Wärmepumpe, auf größere Flächen ausgerichtet und bei Bedarf erweiterbar.
- Photovoltaikanlage und Solarthermie für eine nachhaltige Energieversorgung und Effizienz.
- Stilvolle Kupfer-Regenrinnen und eine Rolltor-Garage ergänzen das Außenkonzept.
- Hochwertige Eingangstür und Innentüren, alle mit innenliegenden Scharnieren für ein modernes und nahtloses Erscheinungsbild.

Zusätzliche Ausstattung:

- Bodentanks für Steckdosen in den Wohnbereichen sorgen für diskrete und durchdachte Stromversorgung.
- Elegante Steckdosen in den Fenstertaschen mit Glasrahmen, harmonisch integriert.
- Großzügiges Serverschrank-System und mehrere Datendosen in jedem Zimmer – optimal für moderne Kommunikation und Technik.
- Hochwertige Wasserenthärtungsanlage für bestes Wasser im gesamten Haushalt.
- Glas-Steckdosen im Wohnbereich, die das moderne und exklusive Erscheinungsbild abrunden.

??????? ?????????: 24045026 - 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.

??????? ?????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 26.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24045026 - 13467 Berlin – Hermsdorf

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

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

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1, 13187 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

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

---

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