

WOHNWERTE  
*Lindemann*

**GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS  
MIT WELLNESSBEREICH IN  
BERLIN-HERMSDORF**

**Kaufpreis: 795.000 € zzgl. 3,57% Provision für den Käufer**

**Adresse auf Anfrage**

Clara Lindemann • Tel.: + 49 174 6226003 • Mail: clara.lindemann@wohnwerte-lindemann.de

## ZUM HAUS

Das gepflegte Einfamilienhaus in idyllischer Hermsdorfer Lage wurde 1935 errichtet und in den 1970er-Jahren erweitert. Eine umfassende Sanierung erfolgte 1999/2000. Erst im vergangenen Jahr wurden sämtliche Fenster aufgearbeitet und ein Kamin eingebaut. Das Gebäude ist unterkellert.

Im Erdgeschoss ist das Esszimmer über eine Kücheninsel mit der Küche verbunden. Die klassische Küche im Landhausstil verfügt über einen Gasherd, beliebt bei Profi- und Hobbyköchen. Das großzügige Wohnzimmer ist hell und einladend und bietet viel Platz für die ganze Familie. Der Kamin sorgt zusätzlich für Gemütlichkeit. Zudem befindet sich ein Gäste-WC in der Etage.

Das Obergeschoss bietet ein großes, sehr helles Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer – eines davon kleiner – und ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche.



Mit seinem zeitlosen Charakter, den schönen Holzböden und dem offenen Grundriss überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Die vielen, großen Fenster erzeugen Freundlichkeit und Atmosphäre, ideal für eine Familie, die sich im schönen Norden Berlins niederlassen möchte.



## **STECKBRIEF HAUS**

**Wohnfläche:**

**ca. 150 qm**

**Nutzfläche:**

**ca. 100 qm**

**Zimmer:**

**4,5**

**Anzahl Badezimmer:**

**2**

**Heizung:**

**Gas**

**Keller:**

**ja**

**Garage:**

**ja**

## Wohnzimmer mit Kamin





## Esszimmer mit Kücheninsel



## Großes Schlafzimmer im OG



## Weitere Zimmer im OG



## Vorraum mit bodentiefem Fenster im OG





## Gäste-WC im EG und Bad im OG



## ZUM GRUNDSTÜCK

Das zum Haus gehörende Grundstück mit einer Größe von 704 Quadratmetern präsentiert sich ebenso gepflegt wie die Immobilie selbst. Der alte Baumbestand verleiht dem Garten eine angenehme Atmosphäre, während die großzügige Fläche viel Raum für Familie, Erholung und Freizeitaktivitäten bietet.

Ergänzt wird das Grundstück durch eine große Garage, ein charmantes Holz-Gartenhaus sowie ein liebevoll gestaltetes Baumhaus. Die großzügige Terrasse mit Natursteinboden lädt zum Verweilen und geselligen Beisammensein ein.

## ZUM KELLER

Der Keller verfügt über einen Vorraum, einen geräumigen Abstellraum und einen Heizraum. Er ist gut geschnitten, sauber und bietet reichlich Platz für Werkzeuge, Vorräte oder Freizeitgeräte.





## WELLNESSBEREICH

Im Kellergeschoss befindet sich zudem ein großzügiger Freizeit- und Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna. Dieser Bereich bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Entspannung direkt im eigenen Zuhause.

Der Wellnessbereich wurde in den letzten Jahren nicht genutzt und sollte vor einer Wiederinbetriebnahme technisch überprüft werden.



## Garage und Gartenhaus





## Baumhaus und Garten



## ZUR LAGE

Das Haus befindet sich in Berlin-Hermsdorf, wenige Meter vom Tegeler Fließ entfernt und bietet daher eine einmalige Mischung aus Natur, Ruhe und exklusiver Lage in Berlin.

Hier genießt man direkten Zugang zu einer vielfältigen, geschützten Bachlandschaft und wohnt sozusagen im eigenen Naturrefugium – inklusive seltener Flora und Fauna, Wanderwegen und ursprünglichen Sumpfwiesen.

Gleichzeitig lässt sich hier urbaner Komfort genießen:

Die nahe Heinsestraße und der Fellbacher Platz bieten charmantes Kiezflair, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und alles, was man für den täglichen Bedarf sowie für entspannte Bummel benötigt.

Sportbegeisterte erreichen den Tennisplatz des HSC Berlin in der Mühlenfeldstraße bequem zu Fuß. Für Familien liegen Bildungseinrichtungen wie die Salvator Grund- und Oberschule nur etwa fünf Fahradminuten entfernt.

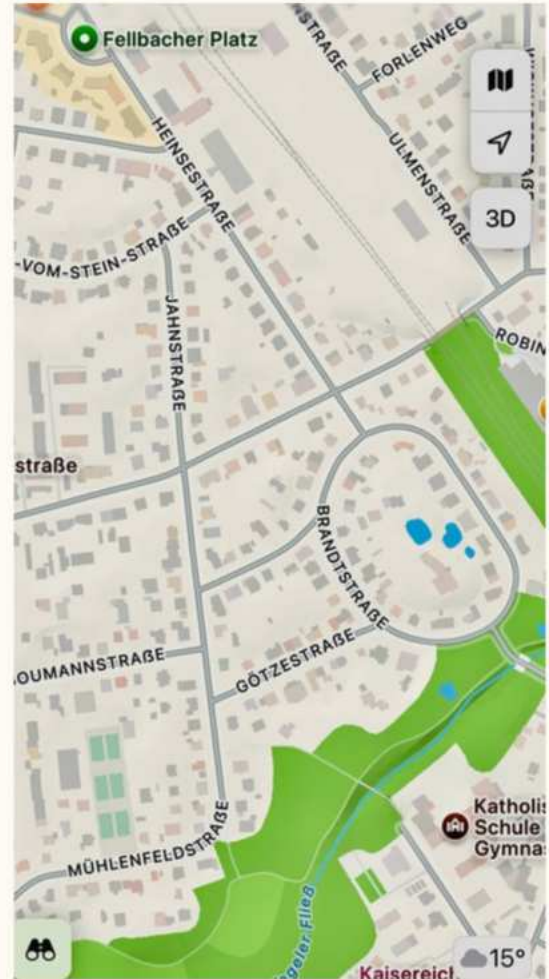




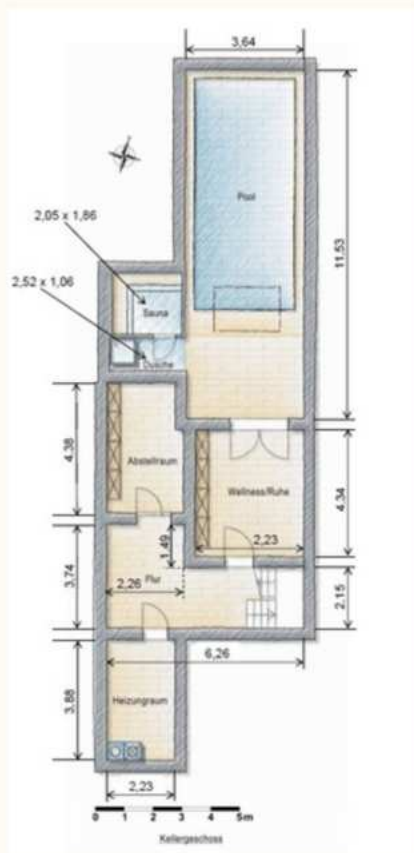
## ANBINDUNG

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist das Objekt hervorragend an das Berliner Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Stationen Hermsdorf und Waidmannslust (Linie S1) liegen nur etwa 1,6 Kilometer entfernt und sind schnell zu erreichen. Mehrere Bushaltestellen befinden sich zudem in unmittelbarer Nähe, sodass eine flexible Mobilität jederzeit gewährleistet ist.

Auch mit dem Auto ist die Anbindung ideal: Über den Hermsdorfer Damm gelangt man in wenigen Minuten zur Autobahn und erreicht das Zentrum Berlins in weniger als einer halben Stunde. Damit vereint die Lage naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit auf attraktivste Weise.



# Grundrisse



Für die Inhalte dieses Exposés wird keine Haftung übernommen. Es wurde nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt und beruht auf den Angaben der Eigentümer.