

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Schöne Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse in ruhiger zentraler Lage

Objektnummer: 25045017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,52 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Auf einen Blick

Objektnummer	25045017
Wohnfläche	ca. 138,52 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Die Immobilie

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



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Maisonette-Wohnung mit ca. 138,57m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen und fünf Zimmer. Die 1984 errichtete und 2022 umfassend modernisierte Immobilie überzeugt durch gehobene Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Wohnkomfort. Drei Schlafzimmer, ein offener Wohn-Essbereich mit moderner Küche sowie zwei stilvolle Bäder bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Berufstätige im Homeoffice. Die zentrale Lage vereint gute Anbindung mit ruhigem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Die Wohnung ist nach Vereinbarung bezugsbereit – eine Besichtigung lohnt sich!

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Ausstattung und Details

- Hochwertig sanierte Maisonettewohnung mit charmanter Atmosphäre
- Großzügige Designer-Küche mit Markengeräten
- Hochwertige Badausstattung mit zwei Duscbädern
- Balkon & Terrasse
- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Alles zum Standort

Waidmannslust liegt im Nordwesten Berlins und ist seit 1945 ein eigenständiger Ortsteil Reinickendorfs. Mit seinen Ein- und Mehrfamilienhäusern hat es Gartenstadtcharakter und zahlreiche Gebäude gelten als Baudenkmäler. Es gehört seit Generationen zu den bevorzugten und besten Villengegenden im Norden der Hauptstadt. Waren des täglichen Bedarfs sind in diversen Supermärkten sowie im Shoppingcenter „Nordmeile“ erhältlich. Die Wohnqualität ist sehr hoch und ein frankophiler Hauch ist charakteristisch für diese Lage, so dass sich kosmopolitische Schulbildungsmöglichkeiten wie die Romain-Rolland-Oberschule hier angesiedelt haben. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich noch die Katholische Schule Salvator, die Münchhausen-Grundschule und mehrere Kindertagesstätten.

Der Steinbergpark lädt zum Spaziergehen und im Winter zum Rodeln ein. Auf Holzbohlen und Wanderwegen über urige Sümpfe, Wiesen und Moor: Ein Spaziergang durch das angrenzende Tegeler Fließtal ist ein ganz besonderes Erlebnis.

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com