

Berlin – Waidmannslust

# Stilvolle vollsanierte Altbauwohnung mit Charme! Als Kapitalanlage oder zur späteren Selbstnutzung!

Objektnummer: 25045007



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

KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

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

Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Auf einen Blick

Objektnummer	25045007
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1907

Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Die Immobilie





Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – 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

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese äußerst gepflegte, voll sanierte 3-Zimmer-Altbau-Eigentumswohnung in begehrter Lage vorstellen zu dürfen! Das Haus wurde im Jahr 1907 erbaut. Die Wohnung selber wurde 2015 vollumfassend denkmalgerecht saniert und modernisiert. Dabei wurde großer Wert auf den Erhalt des historischen Charmes gelegt. Dazu gehören Stuckelemente an den Decken, abgezogene Dielenfußböden in allen Räumen sowie original erhaltene Holztüren mit Schmuckelementen und Jugendstilbeschlügen. Sowohl die Elektrik als auch die Rohrleitungen der Wohnung wurden vollständig erneuert. Die aufgearbeiteten Holzfenster entsprechen höchsten Energiestandards und sind mit neuer Isolierverglasung ausgestattet. Einbauschränke unter anderem im Eingangsbereich der Wohnung runden das ansprechende Gesamtbild ab. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Zimmer, eine großzügige moderne Wohnküche sowie zwei hochwertig ausgestattete, mit italienischem Steingut geflieste, tagesbelichtete Duschbäder verteilt. Eine Raumhöhe von rund 3,40 m schafft eine wunderbare Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die neuwertige Designer-Einbauküche, die entspanntes Kochen ermöglicht und gleichzeitig Platz für einen Frühstücksbereich bietet. Sie verfügt über grifflose Schrank- und Schubladensysteme, einen 5-Felder-Induktionsherd inklusive Backofen, eine Spül- und Waschmaschine sowie eine Kühl-Gefrierkombination – alles mit hochwertigen Markengeräten von Siemens. Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine moderne aktuell mit Biogas betriebene Gasbrennwertanlage von Buderus mit integriertem Warmwasserspeicher. Ein kleiner Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zudem besteht die Möglichkeit einer Gartenmitbenutzung. Die Wohnung ist seit fünf Jahren an ein solventes Ehepaar vermietet. Die Wohneigentümergeinschaft (WEG) umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten. Zur Wohnung gehört außerdem ein Abstellraum im Gartenhaus. Wir laden Sie herzlich ein, sich diese Immobilie genauer anzusehen und sich persönlich von ihrem Charme zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Ausstattung und Details

- Hochwertig sanierte Altbauwohnung mit charmanter Atmosphäre
- Großzügige Designer-Küche mit Markengeräten
- Hochwertige Badausstattung mit zwei Duscbädern
- Moderne Gas-Brennwerttherme von Buderus
- Raumhöhe ca. 3,40 m
- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage
- Aufwendig aufgearbeiteter Dielenboden
- Maßgefertigte Einbauschränke

Objektnummer: 25045007 - 13469 Berlin – 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: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin – Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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