

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Charmante Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in zentraler Lage!

Property ID: 24045020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • ROOMS: 5

Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

At a glance

Property ID	24045020	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 95 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2022
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 32 m ²
Year of construction	1985	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	District heating		

Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

The property



Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

The property



Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

The property



Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

The property



Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

The property



Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

The property



Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

A first impression

In Berlin-Waidmannslust erwartet Sie eine top gepflegte charmante Dachgeschosswohnung mit herrlicher Dachterrasse im 3. Obergeschoss aus dem Jahre 1985. Das sehr gepflegte Haus wurde 1933 errichtet und ist denkmalgeschützt. Die Dachgeschosswohnung befindet in beliebter ruhiger und zentraler Lage. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der Flur mit Zugang zu allen Räumen. Der giebelhoch ausgekleidete Wohn- / Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Dachterrasse mit Blick in die grünen Baumspitzen ist lichtdurchflutet. Weiterhin erwartet Sie ein neuwertiges Wannen- / Duschbad, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein kleineres Officezimmer und im oberen ausgebauten Giebelbereich ein weiteres Zimmer. Eine Ausbaureserve zu Erweiterung des Giebelzimmers ist ebenso vorhanden. Die Küche, das Dusch- / Wannenbad, die Elektrik sowie die Heizkörper wurden bis 2022 komplett erneuert. Neue Dachflächenfenster mit 3-fach Verglasung zur Straßenseite sind ebenso verbaut. In 2019 wurde die Fassade neu gestrichen und das Dach straßenseitig erneuert. In 2014 wurde das gesamte Objekt an das sehr vorteilhafte Fernwärmenetz angeschlossen. Umfangreiche wertige Beschattungssysteme schaffen eine hohe Wohnqualität. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Immobilie fortlaufend gepflegt und modernisiert wurde. Sie verfügen auch über einen eigenen ca. 20 qm großen sauberen Keller. Das Objekt besticht durch seinen Zustand und die zentrale, ruhige und praktische Lage!

Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Details of amenities

- große Dachterrasse zur Gartenseite
- neuwertiges Vollbad
- Fassade in 2020 neu
- Elektrik neu
- Fernwärmeanschluss
- Heizkörper neu
- Dachdämmung in 2020 halbseitig neu
- großer trockener Kellerraum
- Klimaanlage möglich inkl. Beschluss

Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

All about the location

Diese Dachgeschosswohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend von Berlin-Waidmannslust. Nicht weit entfernt befindet sich auch das Lübarser Fließ, ein Naturschutzgebiet, das zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren einlädt. Auch die Lübarser Felder, der Freizeitpark Lübars und das Strandbad sind weitere beliebte Naherholungsgebiete, welche schnell zu erreichen sind. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Nähe verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken quasi direkt "vor der Tür". Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mehrere Buslinien u.a. der 222 und der S-Bahnhof Waidmannslust mit der S-Bahn S1 und S26 sind fußläufig erreichbar. Die Autobahnen A111 und A10 sind in wenigen Autominuten zu erreichen und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und ins Umland. Insgesamt ist die Lage dieser Dachgeschosswohnung parallel zum Zabel-Krüger-Damm infrastrukturell top erschlossen, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen sind.

Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 24045020 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33 Berlin - Hermsdorf
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com