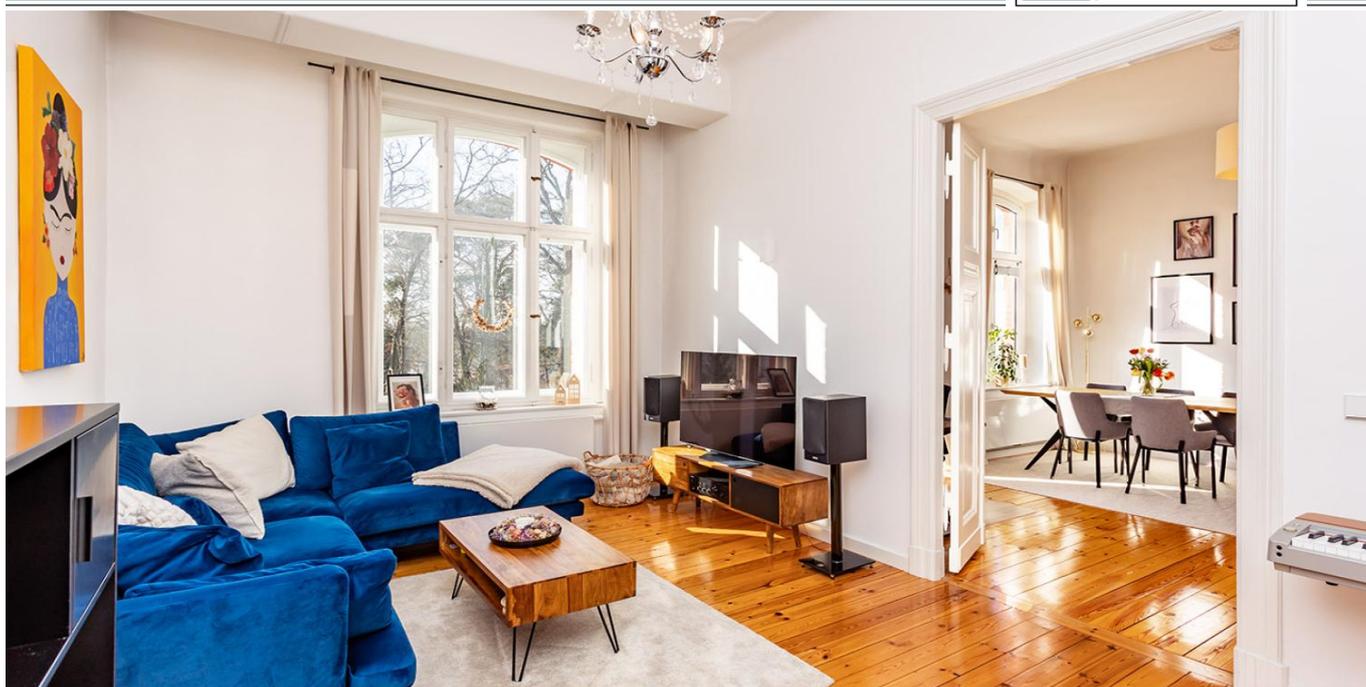


Berlin – Waidmannslust

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

Property ID: 25045007A



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

**PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

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

Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## At a glance

|                      |                        |                               |   |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25045007A              | Purchase Price                | 530.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 107 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 2                      | Modernisation / Refurbishment | 2016  |
| Rooms                | 3                      | Condition of property         | Well-maintained   |
| Bedrooms             | 1                      | Rentable space                | ca. 107 m <sup>2</sup>  |
| Bathrooms            | 2                      | Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |
| Year of construction | 1907                   |                               |   |

Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Energy Data

|                 |                              |                    |                      |
|-----------------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Single-storey heating system | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Gas                          |                    |                      |

Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## The property



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## A first impression

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!

Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Details of amenities

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

Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## All about the location

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.

Property ID: 25045007A - 13469 Berlin – 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: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)