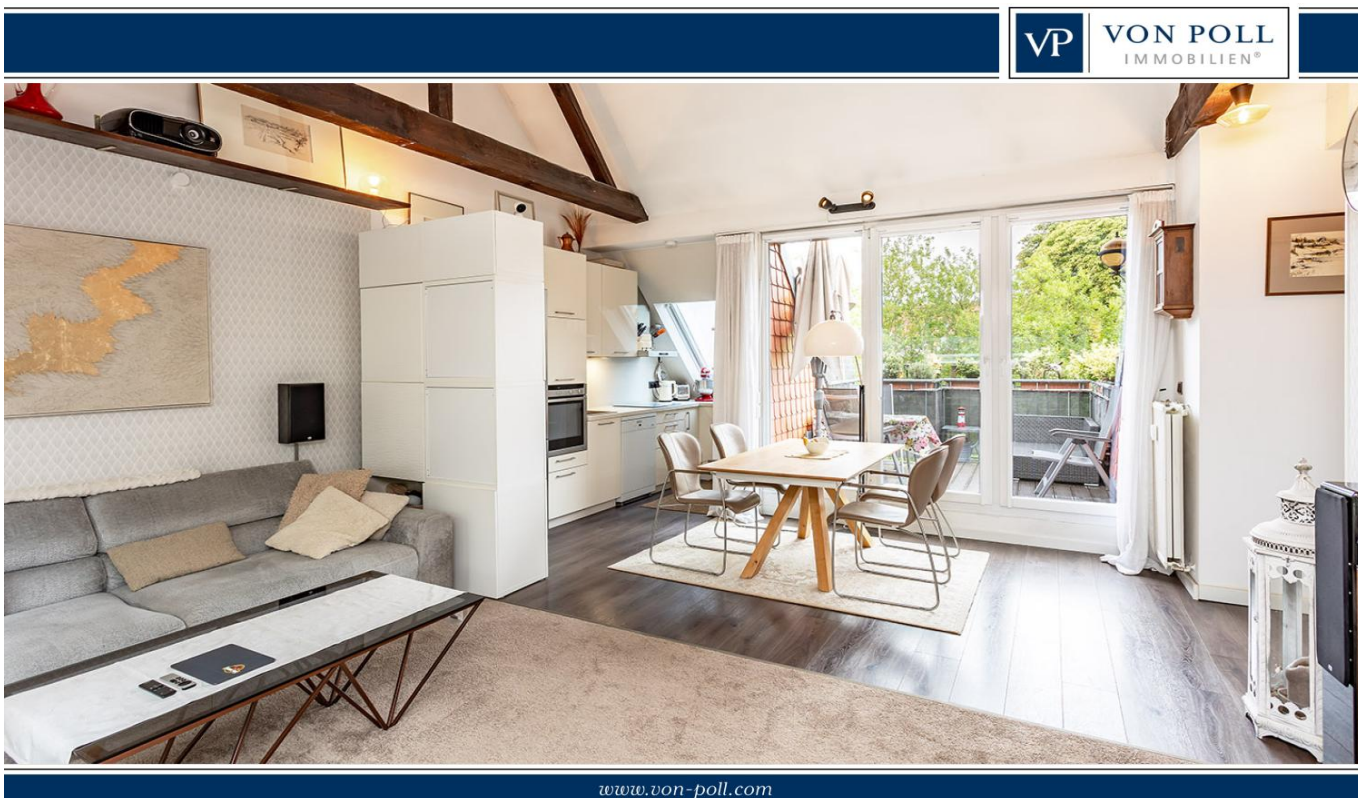


Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Traum-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in zentraler Bestlage!

Número de propiedad: 24045020A



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 430.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

De un vistazo

Número de propiedad	24045020A	Precio de compra	430.000 EUR
Superficie habitable	ca. 95 m ²	Piso	Ático
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2022
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1985	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 32 m ²
		Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

La propiedad



Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

La propiedad



Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

La propiedad



Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

La propiedad



Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

La propiedad



Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

La propiedad



Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

La propiedad

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



Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com