

Berlin / Waidmannslust

Charmantes kleines Einfamilienhaus in Berlin Waidmannslust

CODE DU BIEN: 24045014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m²

CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24045014
Surface habitable	ca. 90 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1936
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	199.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.06.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

La propriété



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.**

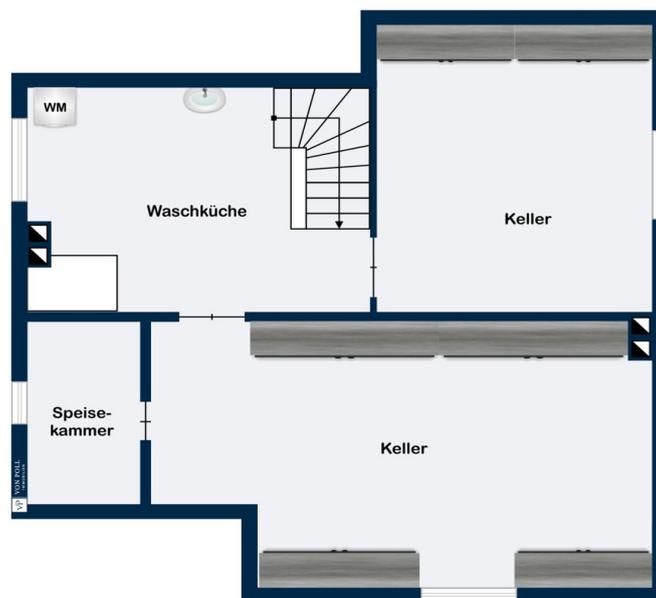
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

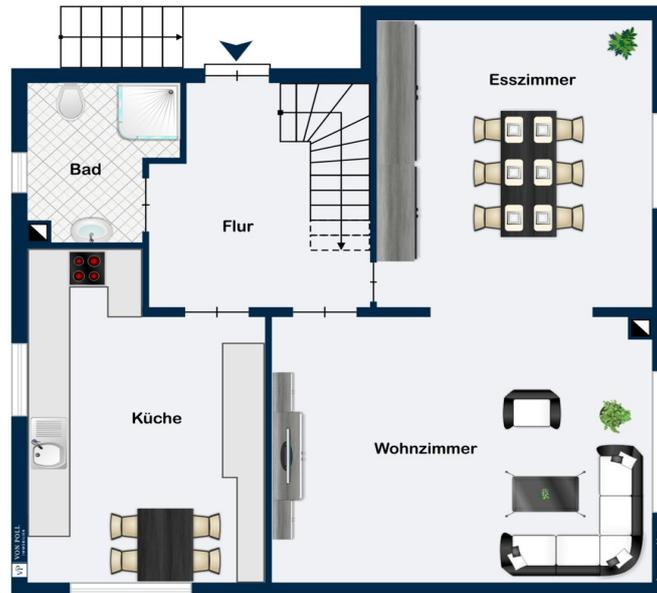
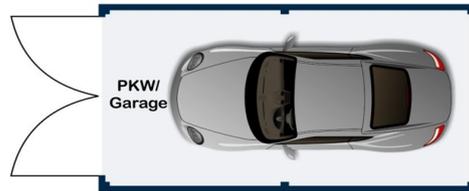
www.von-poll.com/finanzieren

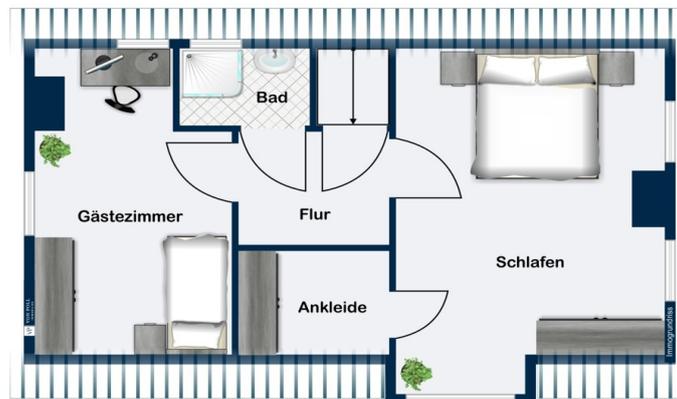


CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

Une première impression

In Berlin-Waidmannslust erwartet Sie ein top gepflegtes charmantes kleines Einfamilienhaus aus dem Jahre 1936. Das wunderschöne Grundstück mit klarem Schnitt in beliebter ruhiger Lage umfasst großzügige 750 m². Das Gebäude selbst wurde in Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus Sie in die gut nutzbare Küche mit Essplatz sowie zum Wohnzimmerbereich mit Traumblick in den Garten gelangen. Ein separater Essplatzbereich/-raum ist sowohl vom Flur wie auch vom Wohnzimmer aus erreichbar. Ein modernes fast neuwertiges Bad mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Sie haben im Erdgeschoss vom Wohnzimmer ausgehend eine von der Straße aus uneinsehbare Terrasse mit Blick in den Garten. Das Obergeschoss ist mit zwei Zimmern und einem WC maximal genutzt. Die Immobilie wurde fortlaufend gepflegt und modernisiert. Das Objekt besticht durch die Lage unweit vom Fließ und den Lübarser Feldern und kann als ideal für Naturliebhaber bezeichnet werden. Das Haus ist in einem bestgepflegten Zustand anzutreffen.

CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Berlin-Waidmannslust, umgeben von viel Grün. In der Nähe befindet sich 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. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, mehrere Buslinien u.a. der 222 und der S-Bahnhof Waidmannslust mit der S-Bahn S1 und S26 sind fußläufig bzw. mit dem Bus 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 des Einfamilienhauses parallel zum Zabel-Krüger-Damm infrastrukturell gut erschlossen, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen sind.

CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 199.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Kaufmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com