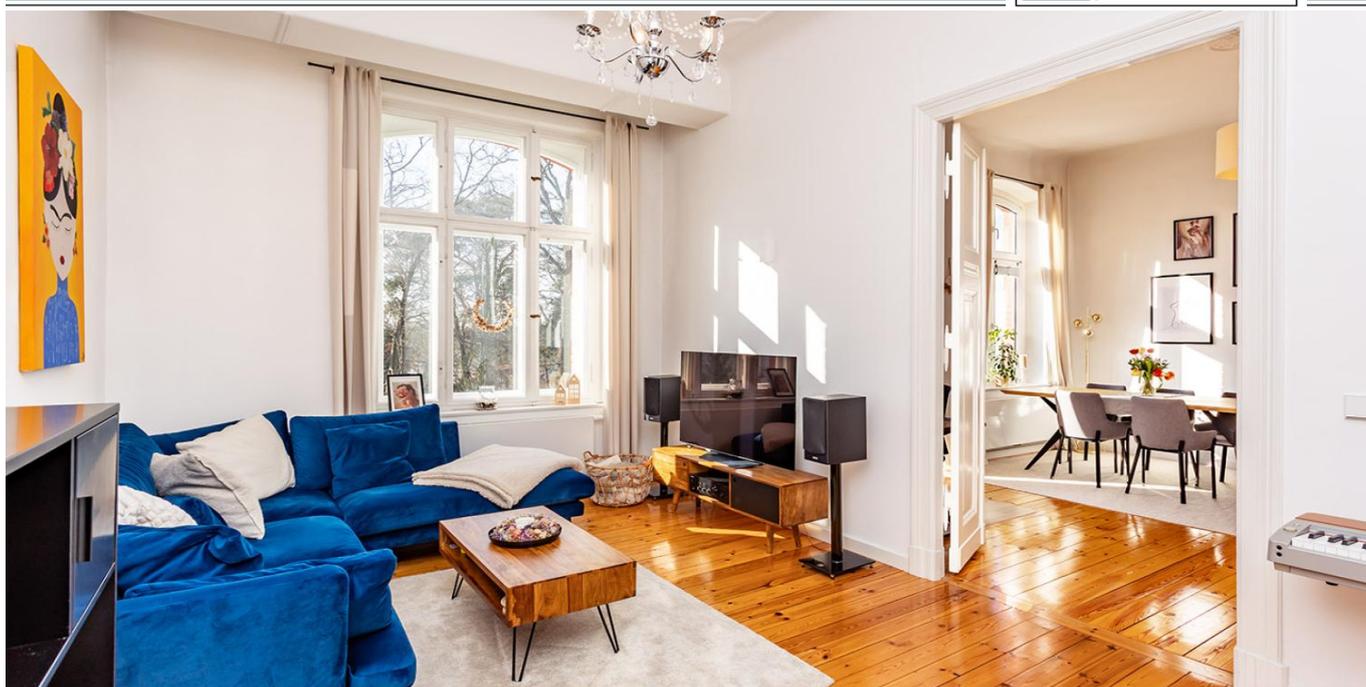


Berlin – Waidmannslust

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

CODE DU BIEN: 25045007A



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

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

CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25045007A
Surface habitable	ca. 107 m ²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1907

Prix d'achat	530.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Espace locatif	ca. 107 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propriété



CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propriété

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

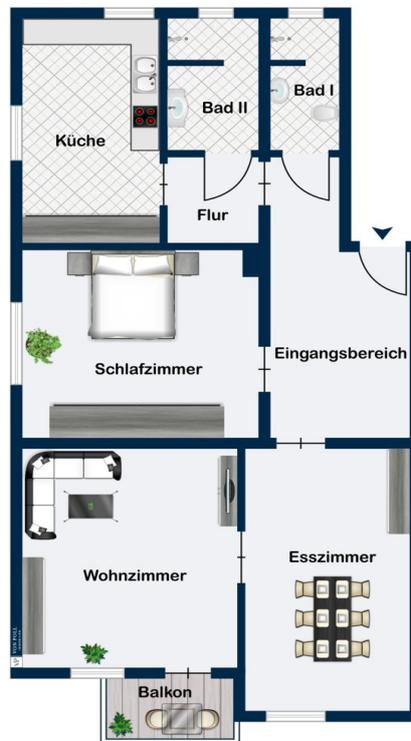


Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25045007A - 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: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

Une première 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 m², 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!

CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25045007A - 13469 Berlin – Waidmannslust

Plus d'informations

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: 25045007A - 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