

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

# Traum-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in zentraler Bestlage!

**CODICE OGGETTO: 24045020A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                   |   |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24045020A             | Prezzo d'acquisto                 | 430.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 95 m <sup>2</sup> | Appartamento                      | Attico  |
| Piano               | 3                     | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5                     | Modernizzazione / Riqualficazione | 2022  |
| Bagni               | 1                     | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Anno di costruzione | 1985                  | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
|                     |                       | Superficie lorda                  | ca. 32 m <sup>2</sup>   |
|                     |                       | Caratteristiche                   | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Dati energetici

|                            |                   |                           |                      |
|----------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato     | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Teleriscaldamento |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La proprietà

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





**CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust**

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 24045020A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlino - 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)