

Berlin – Waidmannslust

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

Número da propriedade: 25045007



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

PREÇO DE COMPRA: 530.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Numa vista geral

Número da propriedade	25045007	Preço de compra	530.000 EUR
Área	ca. 107 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1907		

Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento

Aquecimento

Sistema de aquecimento de um piso

Gás

Certificado Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## O imóvel





Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

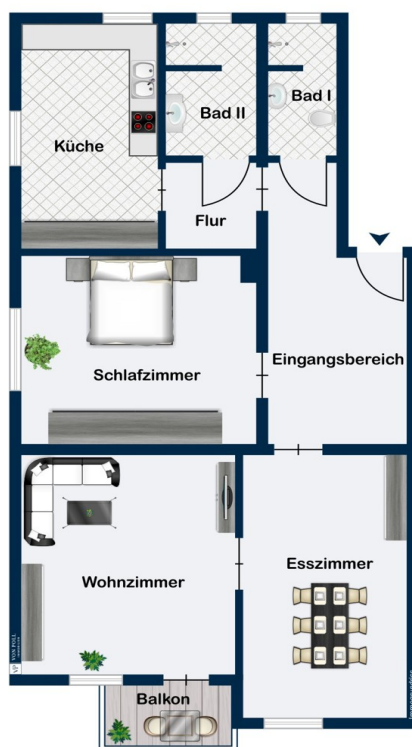
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25045007 - 13469 Berlin – Waidmannslust

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)