

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

# Schöne Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse in ruhiger zentraler Lage

Objektnummer: 25045017



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7**

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Auf einen Blick

Objektnummer	25045017
Wohnfläche	ca. 138,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

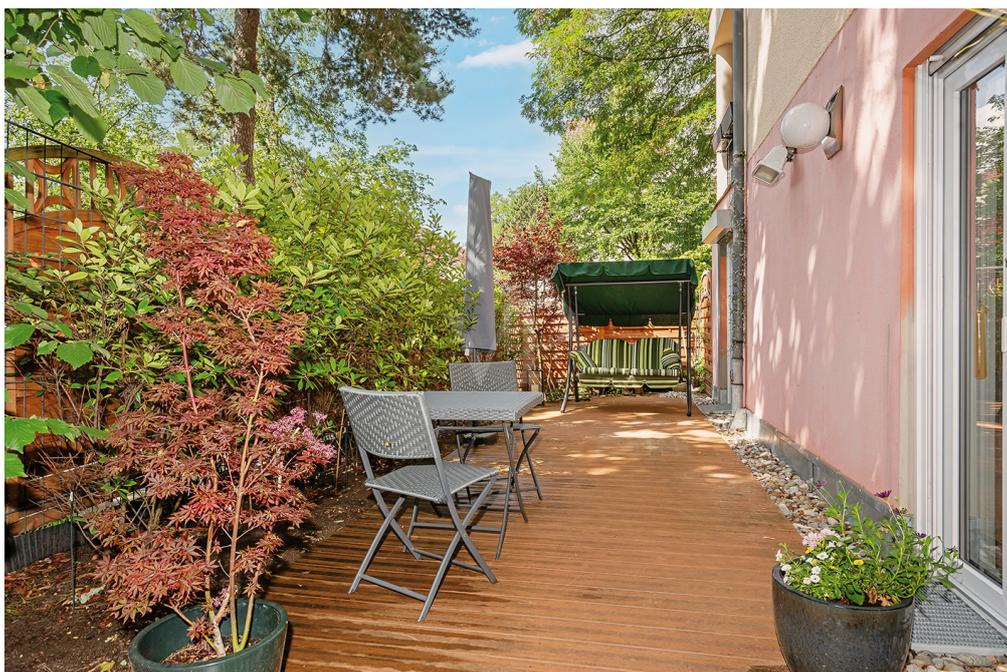
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Maisonette-Wohnung mit ca. 138,57m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen und fünf Zimmer. Die 1984 errichtete und 2022 umfassend modernisierte Immobilie überzeugt durch gehobene Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Wohnkomfort. Drei Schlafzimmer, ein offener Wohn-Essbereich mit moderner Küche sowie zwei stilvolle Bäder bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Berufstätige im Homeoffice. Die zentrale Lage vereint gute Anbindung mit ruhigem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Die Wohnung ist nach Vereinbarung bezugsbereit – eine Besichtigung lohnt sich!

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Ausstattung und Details

- Hochwertig sanierte Maisonettewohnung mit charmanter Atmosphäre
- Großzügige Designer-Küche mit Markengeräten
- Hochwertige Badausstattung mit zwei Duscbädern
- Balkon & Terrasse
- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin  
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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