

Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

# Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25045028



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 903 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust**

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

Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Auf einen Blick

Objektnummer	25045028	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212,55 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	1996
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1957	Nutzfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	305.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



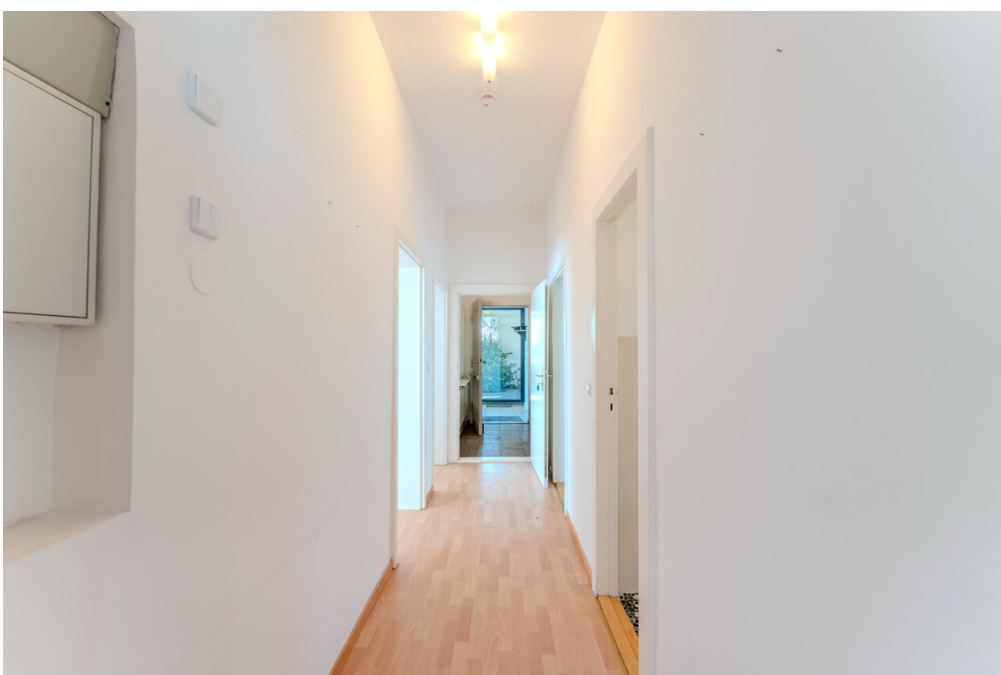
Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



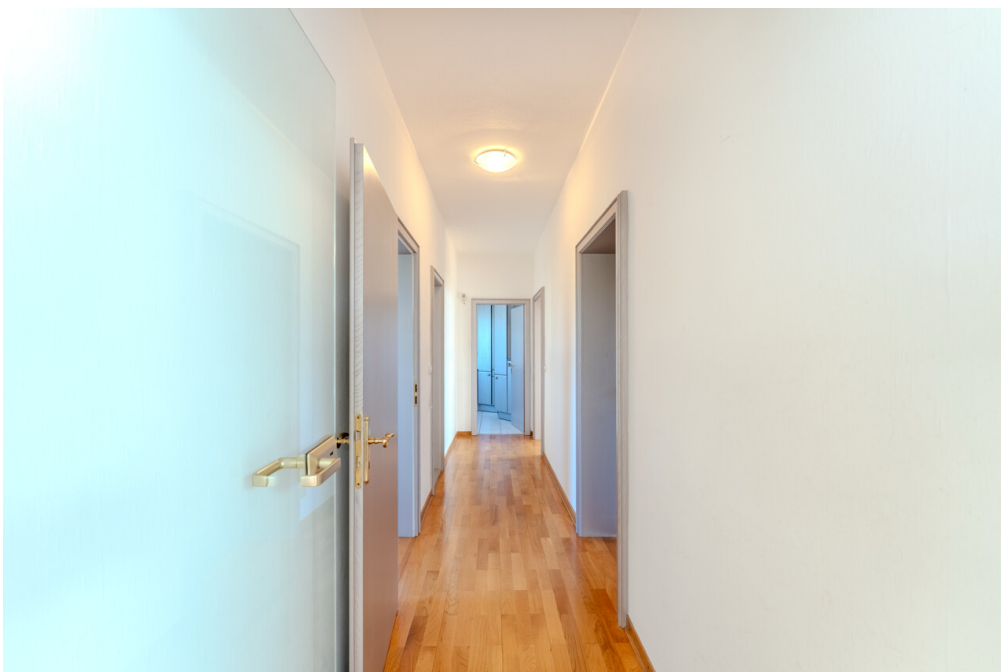
Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Die Immobilie



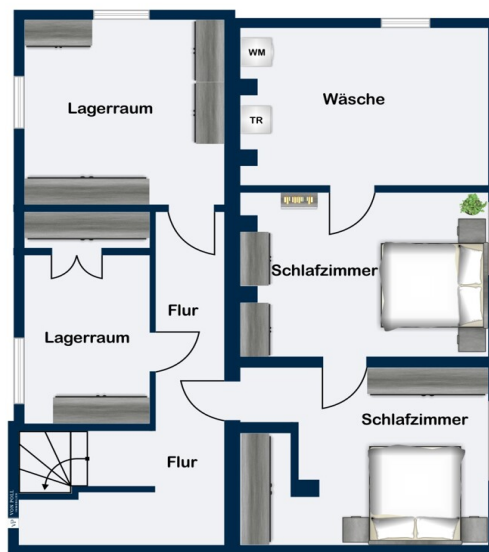
Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

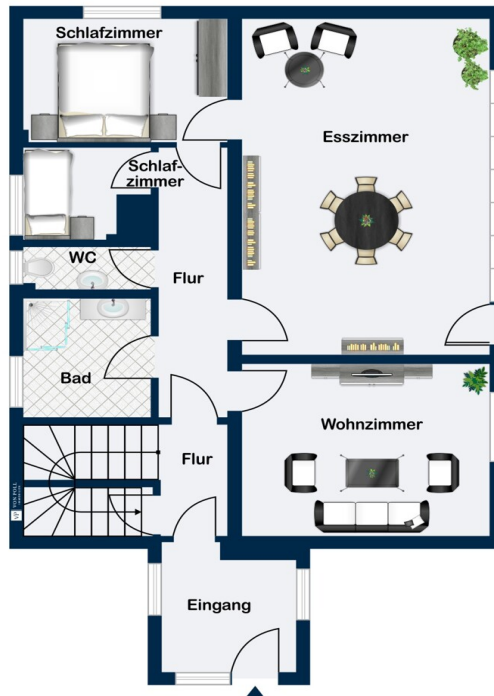
## Die Immobilie

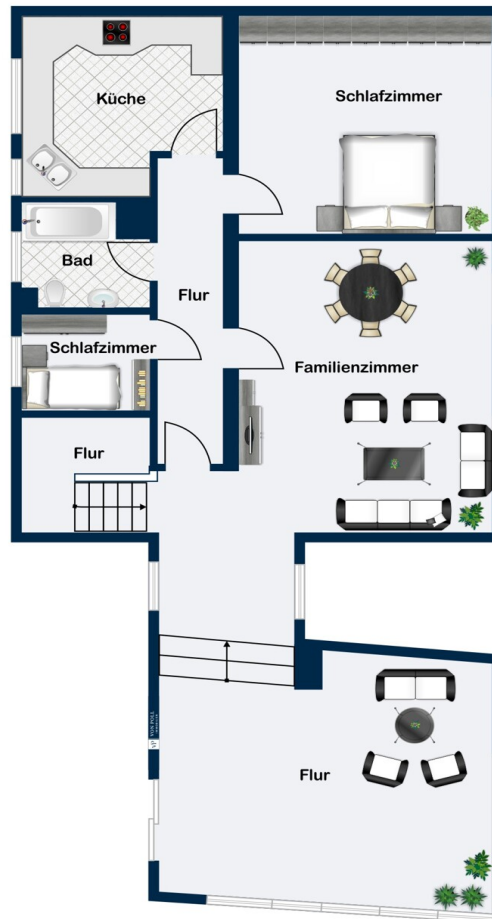


Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint architektonische Qualität mit einer bemerkenswerten Nutzungsvielfalt. Ursprünglich im Jahr 1957 errichtet, wurde das Gebäude 1996 durch einen modernen Anbau erweitert, der nicht nur funktional überzeugt, sondern auch architektonisch Maßstäbe setzt – ausgezeichnet mit einem Bauherrenpreis im Jahr 1998.

Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus klassischer Bausubstanz und zeitgemäßer Erweiterung. Durch die klare Trennung und zugleich harmonische Verbindung der Gebäudeteile ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

In der Vergangenheit wurde das Objekt sowohl gewerblich als Apotheke genutzt als auch später vollständig als Einfamilienhaus bewohnt. Diese Historie unterstreicht die Flexibilität der Immobilie: Ob als großzügiges Wohnen für Familien, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für freiberufliche bzw. gewerbliche Nutzung – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Der moderne Anbau überzeugt durch seine lichtdurchflutete Architektur, klare Linienführung und eine offene, großzügige Raumgestaltung. Im harmonischen Kontrast dazu steht das Bestandsgebäude, das mit solider Bauweise und einem warmen, wohnlichen Charakter besticht.

Großzügige Fensterflächen, durchdacht konzipierte Grundrisse sowie mehrere Zugänge schaffen ein hohes Maß an Flexibilität und ermöglichen eine individuelle Anpassung an unterschiedlichste Lebens- und Nutzungskonzepte.

Ein sonniger Balkon, eine Terrasse zum Garten sowie eine weitläufig nutzbare Dachterrasse bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Aufenthalt im Freien.

Das Raumangebot wird ergänzt durch fünf außergewöhnlich gut nutzbare Kellerräume, ein separates Arbeitszimmer, eine Waschküche sowie drei zusätzliche Lagerräume.

Das Grundstück ergänzt das Objekt ideal und bietet zusätzlich Raum für Erholung, Garten oder weitere Gestaltungsideen.

### Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine Immobilie mit Charakter, architektonischem Anspruch und vielseitigem Nutzungspotenzial suchen.

**Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust**

## **Ausstattung und Details**

- große Dachterrasse und Balkon
- ??Gäste-WC
- ?Parkett Bodenbelag
- Fenster teilweise mit Rolläden
- Einbauküche mit Geräten
- Gartenhaus

**Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten, ruhigen Wohnlage im grünen Norden von Berlin-Reinickendorf. Die Straße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Wohnensembles und vermittelt eine angenehme, nahezu dörfliche Atmosphäre – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Das gegenüberliegende, unbebaute Feld eröffnet einen weiten, unverbaubaren Blick und unterstreicht den naturnahen Charakter dieser Lage.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre geringe Verkehrsbelastung und ein harmonisches nachbarschaftliches Umfeld. Hier wohnen Sie abseits des Großstadttrubels, ohne auf die Vorzüge der Metropole verzichten zu müssen.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Naherholungsgebieten rund um den Tegeler Forst und den Tegeler See. Diese zählen zu den schönsten Natur- und Freizeitlandschaften Berlins und bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Sport oder für entspannte Spaziergänge.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Schulen und Kitas sind bequem erreichbar. Auch Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich in der Umgebung, sodass eine optimale Versorgung gewährleistet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Über nahegelegene Buslinien sowie die S-Bahn (Linie S1) erreichen Sie die Berliner Innenstadt schnell und unkompliziert. Mit dem Auto profitieren Sie zudem von einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz.

### **Fazit:**

Eine Lage, die Ruhe, Natur und Lebensqualität mit urbaner Erreichbarkeit vereint – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder flexible Nutzungskonzepte wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

**Objektnummer: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25045028 - 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)**