

Berlin - Waidmannslust

Charmantes Einfamilienhaus in absolut begehrter Ruhiglage!

Property ID: 26045006



PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 772 m²

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

At a glance

Property ID	26045006	Purchase Price	589.000 EUR
Living Space	ca. 116 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2016
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1922	Usable Space	ca. 100 m²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	199.73 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.06.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



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

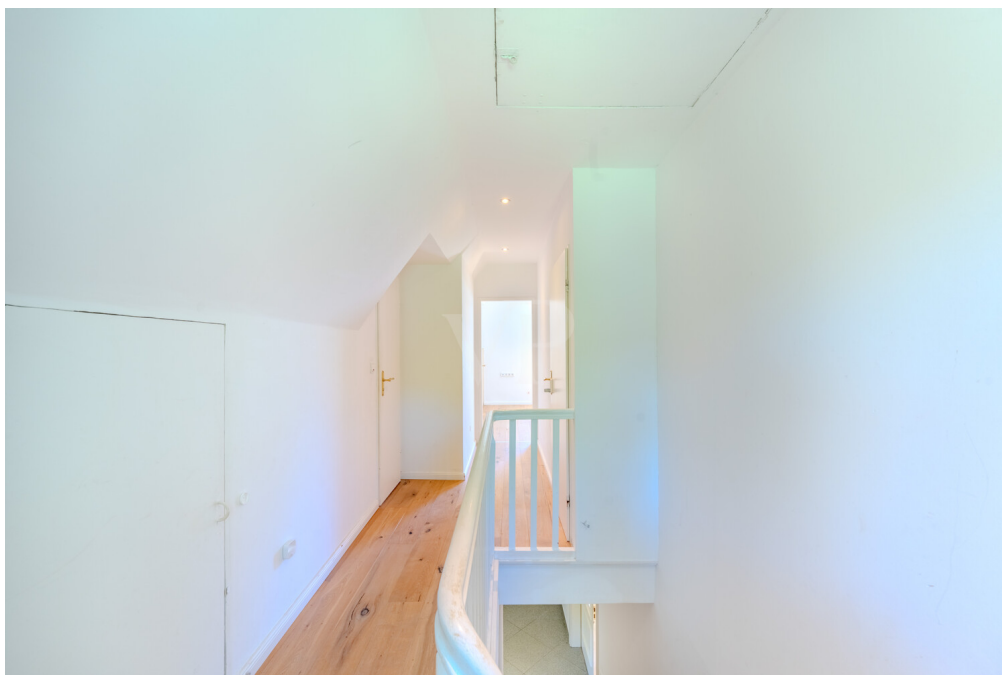
Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

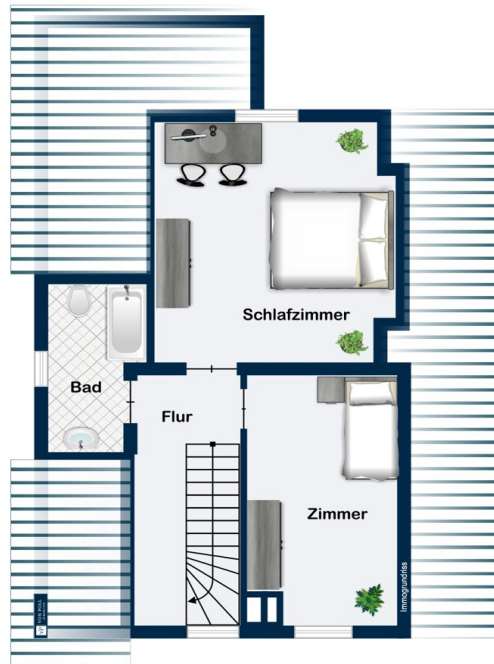
www.von-poll.com/finanzieren

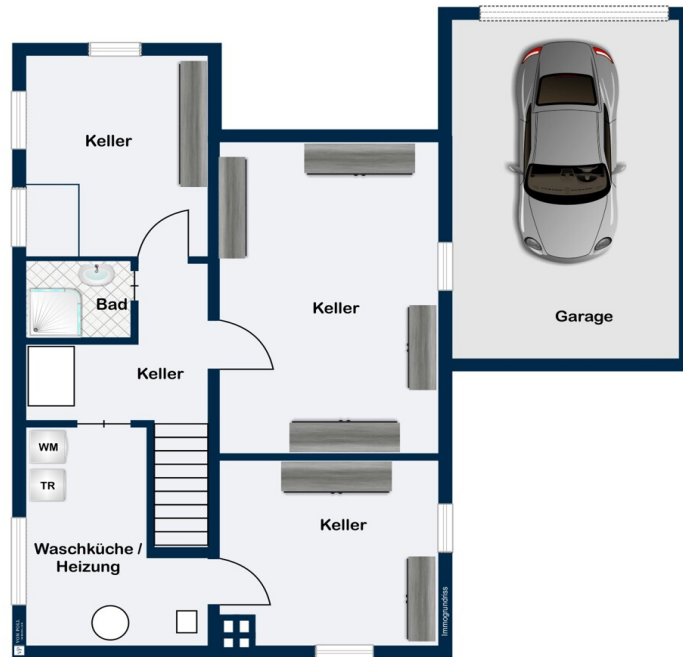


Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

A first impression

Im ländlichen Norden Berlins erwartet Sie dieses charmante freistehende Einfamilienhaus am schönen Hermsdorfer See gelegen!

Das Haus wurde 1922 erbaut und wurde danach immer wieder in Teilbereichen modernisiert. Das schöne Naturgrundstück in Traumlage umfasst großzügige 772 m², das Wohnhaus selbst wurde mit praktischem Grundriss in Massivbauweise mit Satteldach errichtet, ist voll unterkellert und wird durch eine Garage ergänzt.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine geräumige einladende Diele, von der aus Sie sowohl in das Wohnzimmer wie auch in die Küche gelangen. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Das helle Wohnzimmer mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die einen herrlichen Blick in den liebevoll eingewachsenen Garten bietet. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Grundstück zum Spazierweg am Hermsdorfer See – ideal für ausgedehnte Spaziergänge oder entspannte Stunden in der Natur.

Das Obergeschoss weist zwei Zimmer und ein Wannen-Duschbadzimmer aus. Alle Räume sind lichtdurchflutet.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen am Hermsdorfer See, der Nähe zum Fließ und den Lübarser Feldern sowie dem gepflegten Zustand des Hauses macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und Naturliebhaber.

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Details of amenities

- Traumlage am Hermsdorfer See
- massive Bauweise / zwei Etagen
- vollunterkellert
- 2013 erneuerte Heizungsanlage
- Garage
- absolute Naturnähe

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

All about the location

Das Einfamilienhaus liegt in beliebter idyllischer und ruhigen Wohngegend angrenzend an Berlin-Lübars, umgeben von viel Grün, dem Hermsdorfer See. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Tegeler 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. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist 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 des Hauses in Berlin-Lübars somit als infrastrukturell gut erschlossen zu bezeichnen, so dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen sind und die Erholung "vor der Tür" beginnt.

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Other information

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.

Property ID: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com