Berlin – Waidmannslust

Charmantes Einfamilienhaus in absolut begehrter Ruhiglage!

Número de propiedad: 26045006

PRECIO DE COMPRA: 589.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 772 m²

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

De un vistazo

Número de propiedad	26045006
Superficie habitable	ca. 116 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1922

Precio de compra	589.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.06.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	199.73 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

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

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

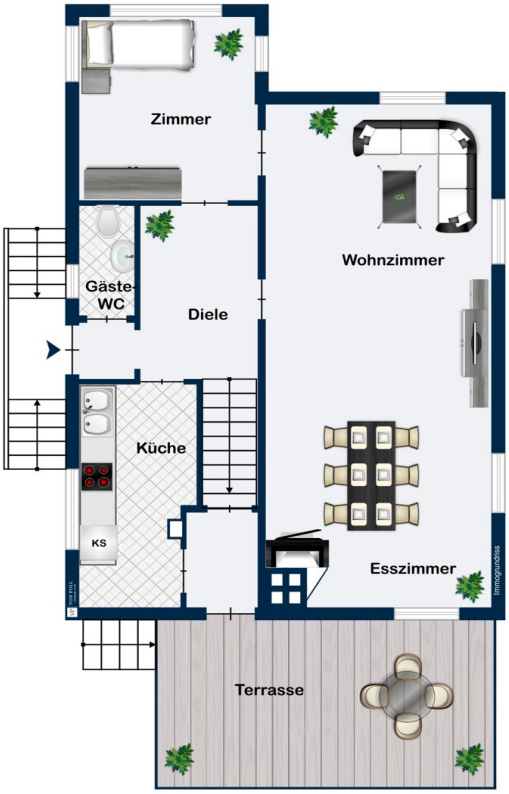
La propiedad

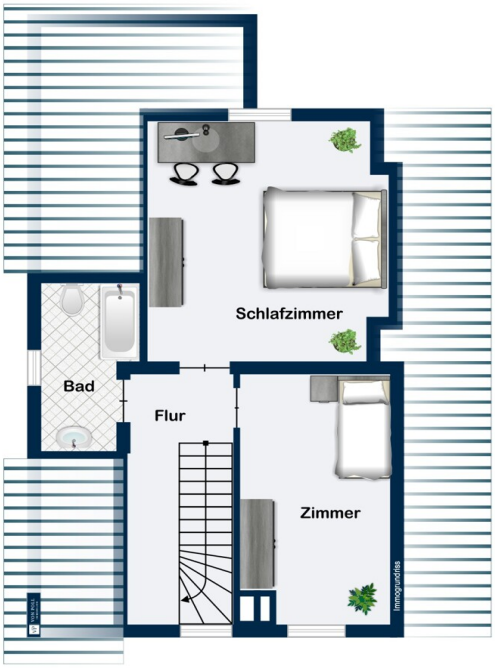
Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

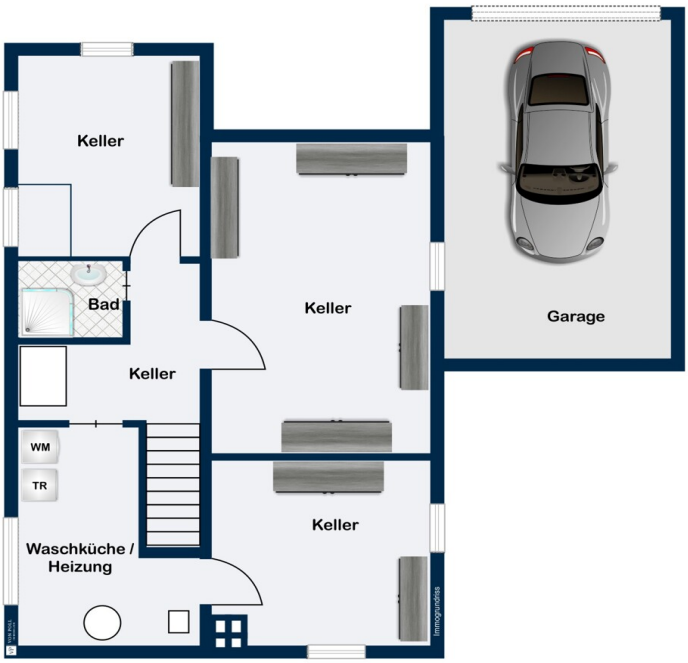
La propiedad

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Planos de planta




Schlafzimmer
Bad
Flur
Zimmer
Immografiks



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Una primera impresión

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-Duschbadezimmer 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.

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com