

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Schöne Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse in ruhiger zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25045017A



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

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7

CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25045017A                 |
| Surface habitable     | ca. 138,52 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 7                         |
| Chambres à coucher    | 3                         |
| Salles de bains       | 2                         |
| Année de construction | 1984                      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 690.000 EUR                                                               |
| Type                         | Maisonette                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.08.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 138.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2005                                        |

CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust**

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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