

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

Schöne Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse in ruhiger zentraler Lage

????????? ??????????: 25045017



www.von-poll.com

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 138,52 m² • ??????: 7

??????? ???????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ??? ??????

???????? ??????????	25045017	????? ???????	749.000 EUR
????????????	ca. 138,52 m ²	????????????	??????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	1984	????? ?????????????	2022
		????????? ????????????	???????
		???????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	138.00 kWh/m²a
??????????????	16.08.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????????????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2005
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ????????



???????? ??????????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ?????????



??????? ???????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ????????



??????? ???????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ????????



??????? ???????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ????????



??????? ???????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ????????

Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Hermsdorf

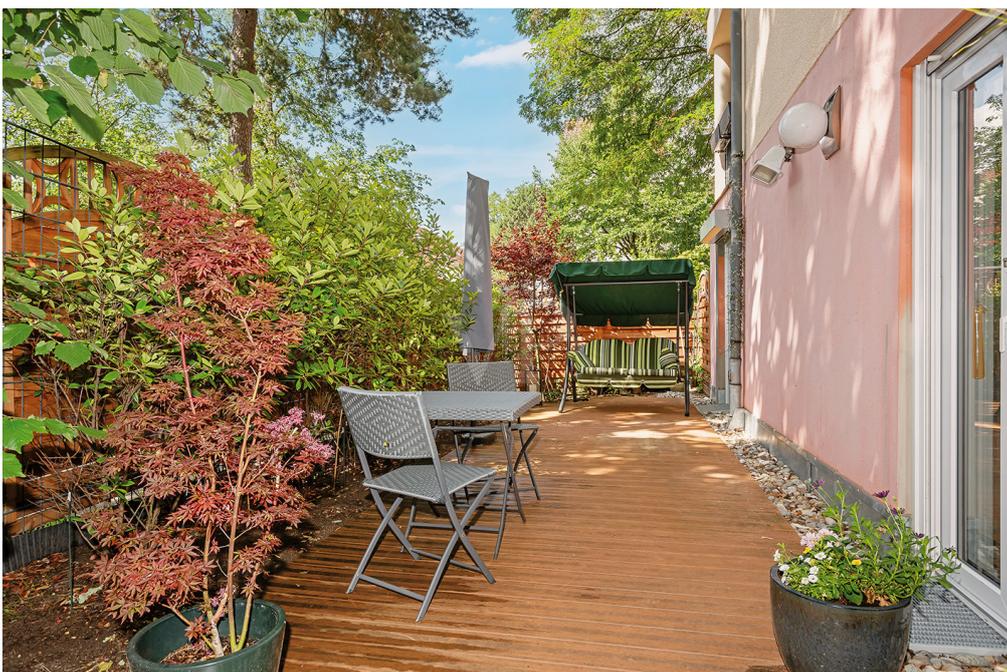
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



??????? ???????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ????????



???????? ??????????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ???????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine moderne Maisonette-Wohnung mit ca. 138,5?m² 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!

???????? ??????????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ????????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Kaufmann

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com