

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

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

????????? ??????????: 24045017B



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

????? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 138,52 m<sup>2</sup> • ??????: 7

???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

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

????????? ??????????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ??? ????

????????? ??????????	24045017B
???????????	ca. 138,52 m <sup>2</sup>
?????????	7
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1984

????? ????????	620.000 EUR
???????????	???????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2022
?????????	?????????
?????????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	????	???????????	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	16.08.2028	???????????	
???????????????		???????????	E
?????????????	???????????	???????????????	2005
		???????????????	
		???????????????	

???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ???????



???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ???????



???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ???????



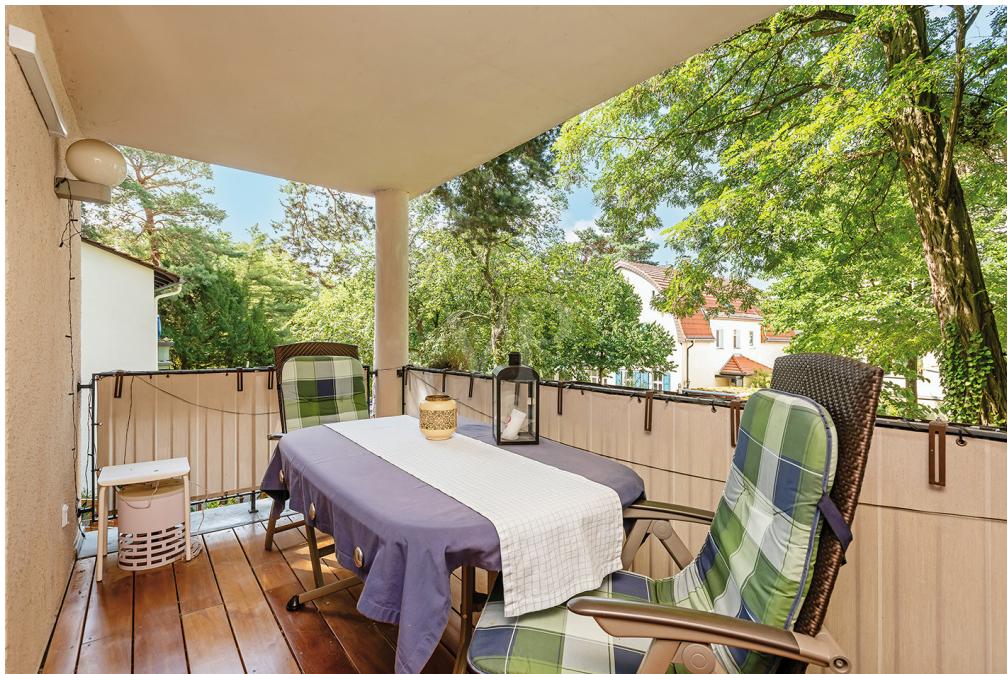
???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ???????



???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ???????



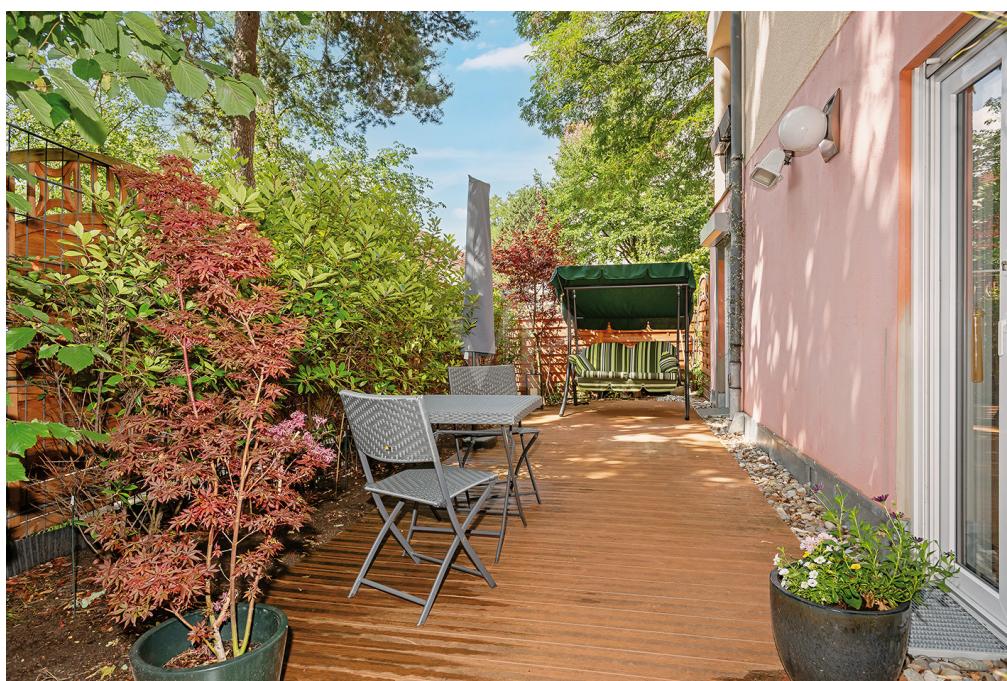
???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ???????



???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ???????



???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

?? ???????

VP VON POLL  
FINANCE

# 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



???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## ??? ????? ????????

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

???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## ????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 24045017B - 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 Spazierengehen 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.

???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## ????? ????????????

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.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

???????? ?????: 24045017B - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

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

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

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)

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

---

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