

Berlin - Waidmannslust

Charmantes Einfamilienhaus in absolut begehrter Ruhiglage!

VP azonosító: 26045006



VÉTELÁR: 589.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 772 m²

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Áttekintés

VP azonosító	26045006
Hasznos lakótér	ca. 116 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1922

Vételár	589.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.06.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	199.73 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



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

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

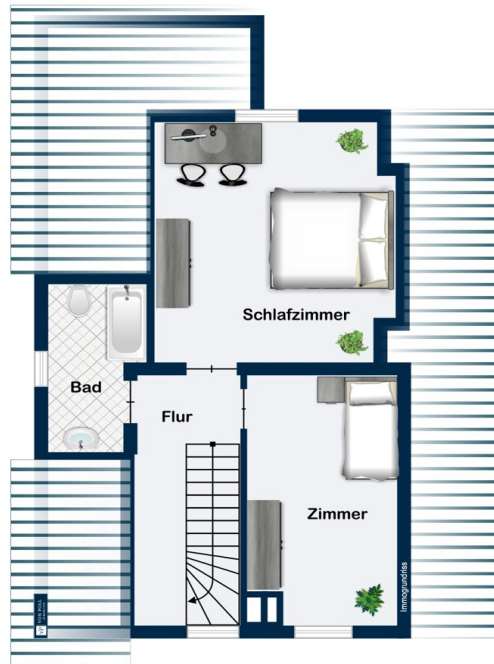
www.von-poll.com/finanzieren

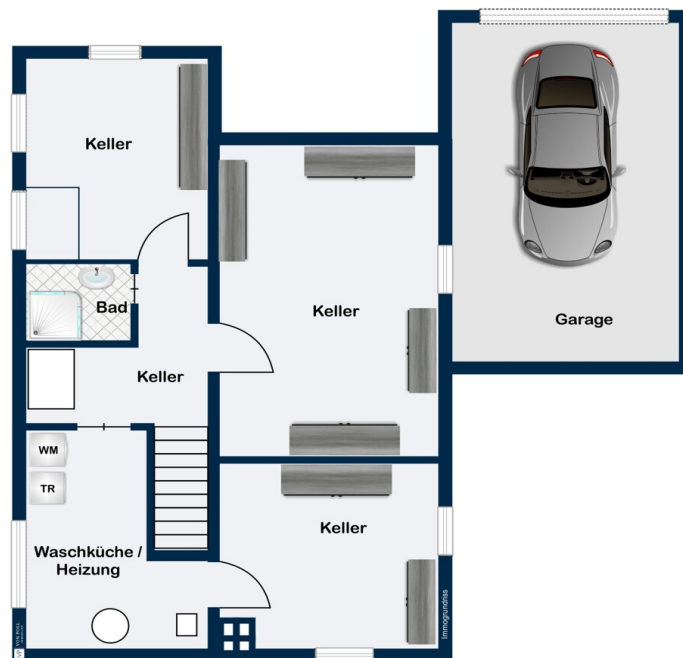


VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26045006 - 13469 Berlin - Waidmannslust

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com