

Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Codice oggetto: 25045028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212,55 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 903 m²

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25045028
Superficie netta	ca. 212,55 m ²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1996
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	305.77 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.03.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



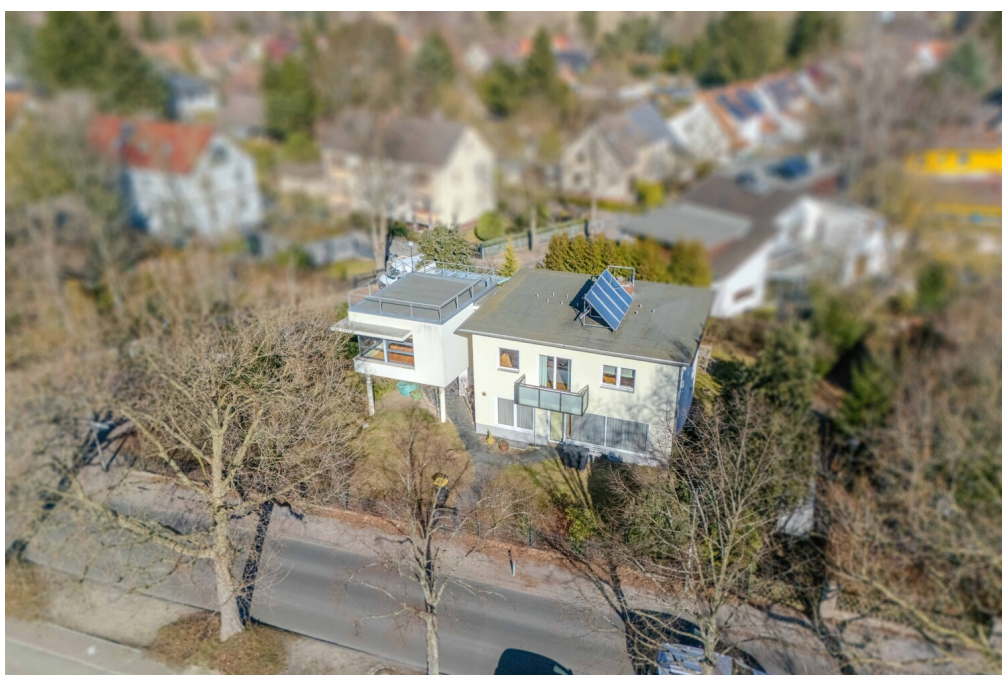
Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



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

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



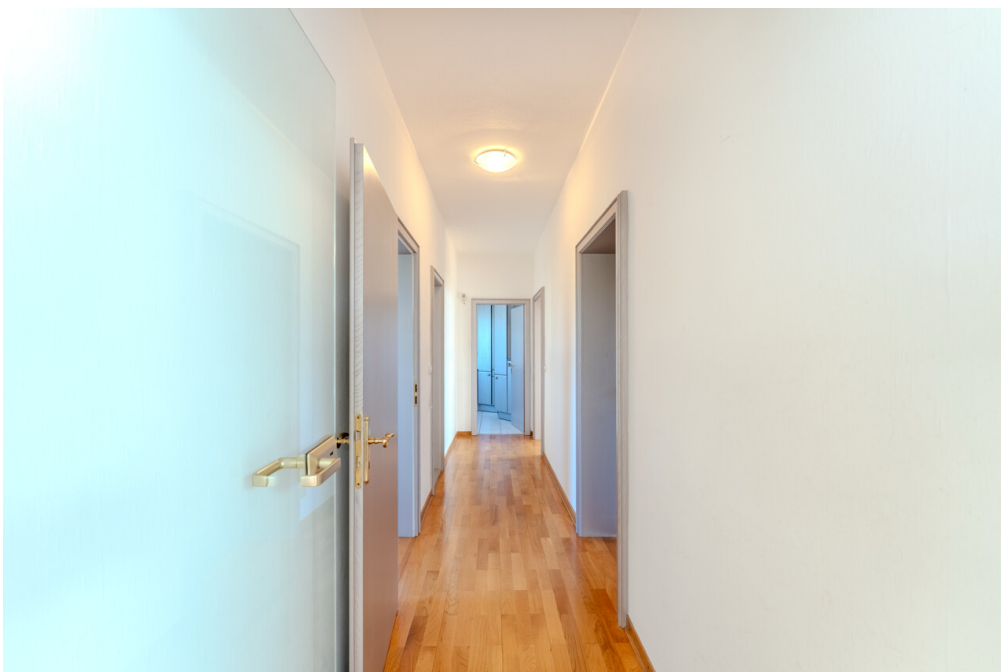
Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

La proprietà



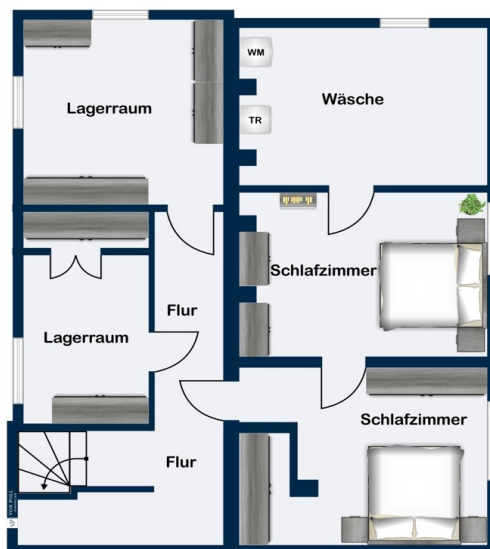
Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

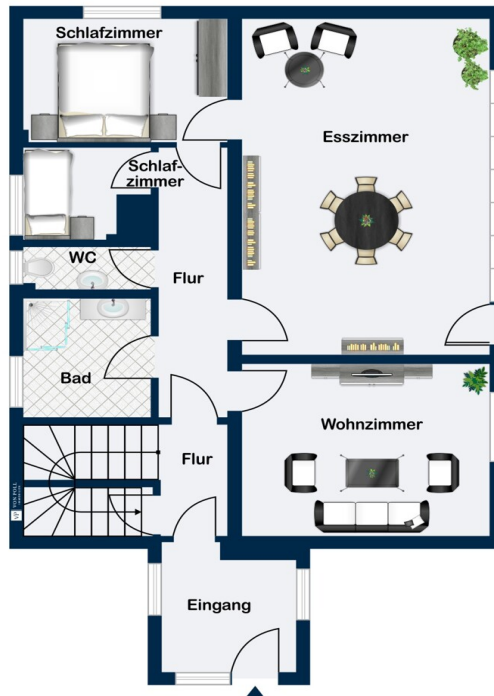
La proprietà

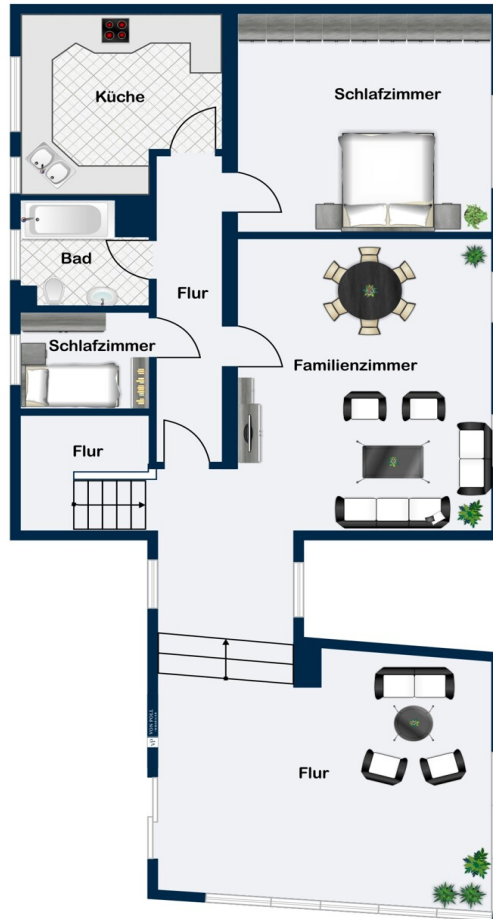


Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint architektonische Qualität mit einer bemerkenswerten Nutzungsvielfalt. Ursprünglich im Jahr 1957 errichtet, wurde das Gebäude 1996 durch einen modernen Anbau erweitert, der nicht nur funktional überzeugt, sondern auch architektonisch Maßstäbe setzt – ausgezeichnet mit einem Bauherrenpreis im Jahr 1998.

Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus klassischer Bausubstanz und zeitgemäßer Erweiterung. Durch die klare Trennung und zugleich harmonische Verbindung der Gebäudeteile ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

In der Vergangenheit wurde das Objekt sowohl gewerblich als Apotheke genutzt als auch später vollständig als Einfamilienhaus bewohnt. Diese Historie unterstreicht die Flexibilität der Immobilie: Ob als großzügiges Wohnen für Familien, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für freiberufliche bzw. gewerbliche Nutzung – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Der moderne Anbau überzeugt durch seine lichtdurchflutete Architektur, klare Linienführung und eine offene, großzügige Raumgestaltung. Im harmonischen Kontrast dazu steht das Bestandsgebäude, das mit solider Bauweise und einem warmen, wohnlichen Charakter besticht.

Großzügige Fensterflächen, durchdacht konzipierte Grundrisse sowie mehrere Zugänge schaffen ein hohes Maß an Flexibilität und ermöglichen eine individuelle Anpassung an unterschiedlichste Lebens- und Nutzungskonzepte.

Ein sonniger Balkon, eine Terrasse zum Garten sowie eine weitläufig nutzbare Dachterrasse bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Aufenthalt im Freien.

Das Raumangebot wird ergänzt durch fünf außergewöhnlich gut nutzbare Kellerräume, ein separates Arbeitszimmer, eine Waschküche sowie drei zusätzliche Lagerräume.

Das Grundstück ergänzt das Objekt ideal und bietet zusätzlich Raum für Erholung, Garten oder weitere Gestaltungsideen.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine Immobilie mit Charakter, architektonischem Anspruch und vielseitigem Nutzungspotenzial suchen.

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

Dettagli dei servizi

- **große Dachterrasse und Balkon**
- **??Gäste-WC**
- **?Parkett Bodenbelag**
- **Fenster teilweise mit Rolläden**
- **Einbauküche mit Geräten**
- **Gartenhaus**

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten, ruhigen Wohnlage im grünen Norden von Berlin-Reinickendorf. Die Straße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Wohnensembles und vermittelt eine angenehme, nahezu dörfliche Atmosphäre – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Das gegenüberliegende, unbebaute Feld eröffnet einen weiten, unverbaubaren Blick und unterstreicht den naturnahen Charakter dieser Lage.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre geringe Verkehrsbelastung und ein harmonisches nachbarschaftliches Umfeld. Hier wohnen Sie abseits des Großstadttrubels, ohne auf die Vorzüge der Metropole verzichten zu müssen.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Naherholungsgebieten rund um den Tegeler Forst und den Tegeler See. Diese zählen zu den schönsten Natur- und Freizeitlandschaften Berlins und bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Sport oder für entspannte Spaziergänge.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Schulen und Kitas sind bequem erreichbar. Auch Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich in der Umgebung, sodass eine optimale Versorgung gewährleistet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Über nahegelegene Buslinien sowie die S-Bahn (Linie S1) erreichen Sie die Berliner Innenstadt schnell und unkompliziert. Mit dem Auto profitieren Sie zudem von einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Fazit:

Eine Lage, die Ruhe, Natur und Lebensqualität mit urbaner Erreichbarkeit vereint – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder flexible Nutzungskonzepte wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25045028 - 13469 Berlin / Waidmannslust - Waidmannslust

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com