Berlin – Waidmannslust

Charmantes Einfamilienhaus in absolut begehrter Ruhiglage!

Número da propriedade: 26045006

PREÇO DE COMPRA: 589.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m^2 • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 772 m^2

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Numa vista geral

Número da propriedade	26045006
Área	ca. 116 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1922

Preço de compra	589.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento central**
Fonte de Energia	**Gás**
Certificado Energético válido até	**04.06.2036**
Aquecimento	**Gás**

Certificado Energético	**Consumo energético final**
Procura final de energia	**199.73 kWh/m²a**
Classificação energética	**F**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**2013**

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

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

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

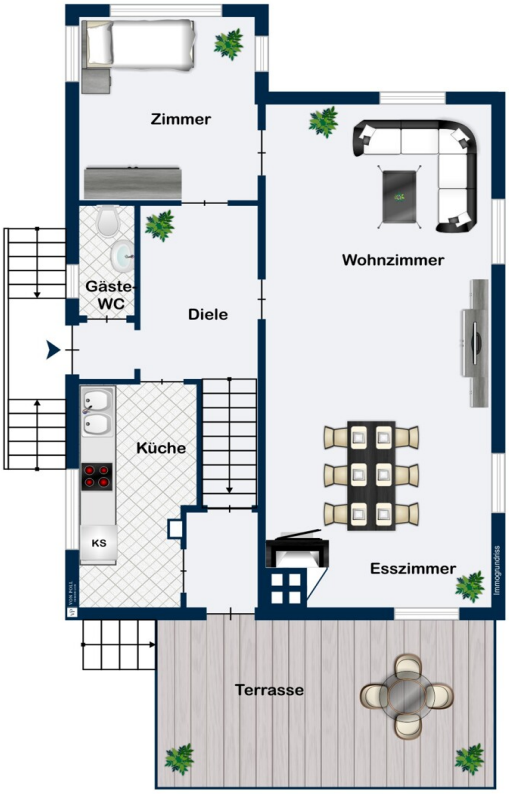
O imóvel

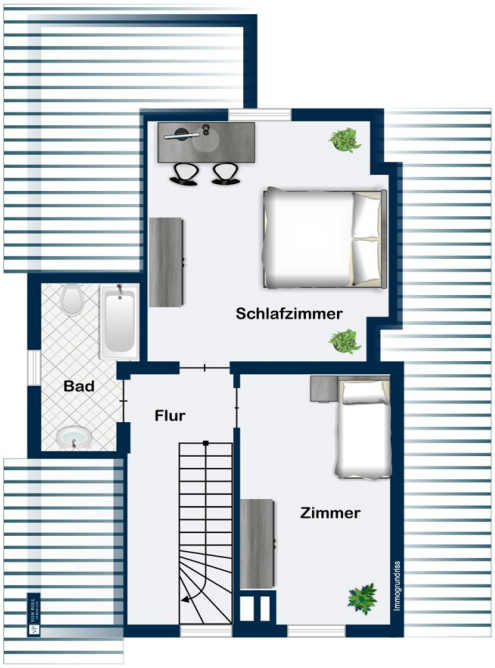
Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

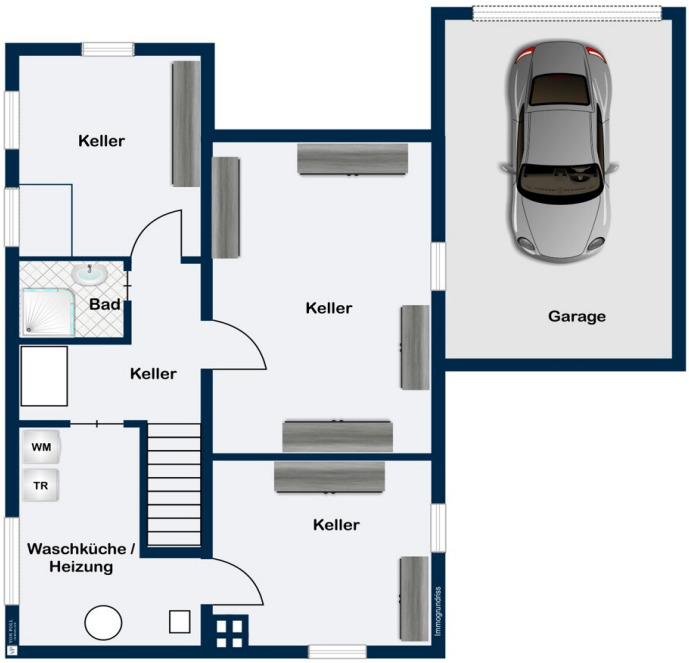
O imóvel

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Plantas dos pisos




Schlafzimmer
Bad
Flur
Zimmer
Immografiks



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Uma primeira impressão

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-Duschbadezimmer 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.

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26045006 - 13469 Berlin – Waidmannslust

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Kaufmann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com