

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

# Schöne Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse in ruhiger zentraler Lage

Número de propiedad: 25045017



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

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 138,52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7

Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## De un vistazo

|                      |                           |                                |                                                                               |
|----------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25045017                  | Precio de compra               | 749.000 EUR                                                                   |
| Superficie habitable | ca. 138,52 m <sup>2</sup> | Piso                           | Dúplex                                                                        |
| Habitaciones         | 7                         | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Dormitorios          | 3                         | Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                          |
| Baños                | 2                         | Estado de la propiedad         | cuidado                                                                       |
| Año de construcción  | 1984                      | Método de construcción         | Sólido                                                                        |
|                      |                           | Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Datos energéticos

|                                     |                     |                                                     |                        |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Consumo de energía final                            | 138.00 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 16.08.2028          | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica           | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## La propiedad



**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



Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine moderne Maisonette-Wohnung mit ca. 138,57m<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!

Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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