

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

# Schöne Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse in ruhiger zentraler Lage

Property ID: 25045017



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

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7

Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25045017                  |
| Living Space         | ca. 138,52 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 7                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1984                      |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 749.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 16.08.2028      |
| Power Source                   | Electric        |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 138.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## The property



Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## The property



**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



Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## A first impression

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!

Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Details of amenities

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

Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## All about the location

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.

Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Other information

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.

Property ID: 25045017 - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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