

Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Schöne Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse in ruhiger zentraler Lage

Número da propriedade: 25045017A



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

PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 138,52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7

Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

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

Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Numa vista geral

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Número da propriedade | 25045017A                 |
| Área                  | ca. 138,52 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 7                         |
| Quartos               | 3                         |
| Casas de banho        | 2                         |
| Ano de construção     | 1984                      |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 690.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 16.08.2028          |
| Aquecimento                       | Elétrico            |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 138.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2005                              |

Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## O imóvel



Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## O imóvel



**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 da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – Waidmannslust

## Outras informações

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 da propriedade: 25045017A - 13469 Berlin / Waidmannslust – 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](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

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

---

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