

Berlin / Waidmannslust

# Charmantes kleines Einfamilienhaus in Berlin Waidmannslust

Número de propiedad: 24045014



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

PRECIO DE COMPRA: 490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 750 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

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

Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## De un vistazo

Número de propiedad	24045014	Precio de compra	490.000 EUR
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2022
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 20 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1936	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	199.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.06.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## La propiedad





Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## La propiedad



Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## La propiedad

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

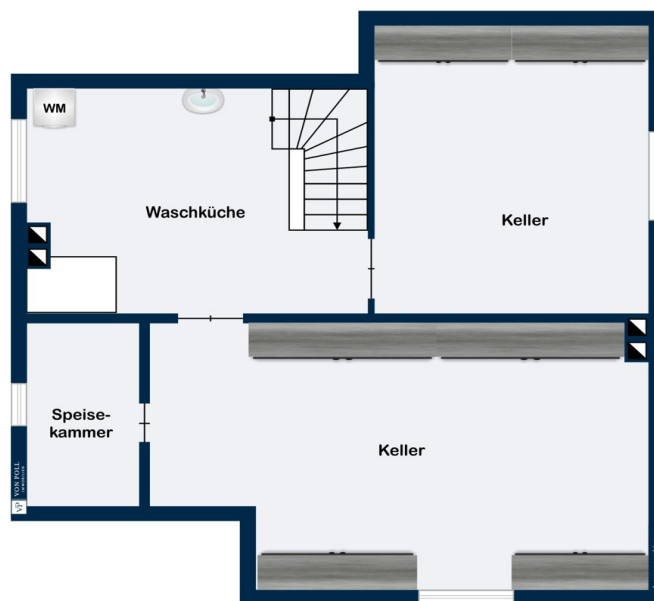


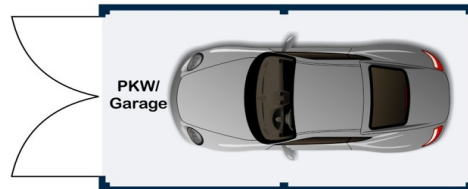
Finanzierung  
berechnen

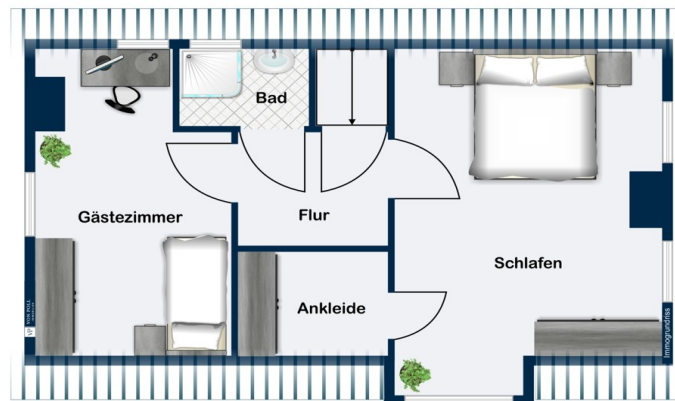


Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Una primera impresión

In Berlin-Waidmannslust erwartet Sie ein top gepflegtes charmantes kleines Einfamilienhaus aus dem Jahre 1936. Das wunderschöne Grundstück mit klarem Schnitt in beliebter ruhiger Lage umfasst großzügige 750 m<sup>2</sup>. Das Gebäude selbst wurde in Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus Sie in die gut nutzbare Küche mit Essplatz sowie zum Wohnzimmerbereich mit Traumblick in den Garten gelangen. Ein separater Essplatzbereich/-raum ist sowohl vom Flur wie auch vom Wohnzimmer aus erreichbar. Ein modernes fast neuwertiges Bad mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Sie haben im Erdgeschoss vom Wohnzimmer ausgehend eine von der Straße aus uneinsehbare Terrasse mit Blick in den Garten. Das Obergeschoss ist mit zwei Zimmern und einem WC maximal genutzt. Die Immobilie wurde fortlaufend gepflegt und modernisiert. Das Objekt besticht durch die Lage unweit vom Fließ und den Lübarser Feldern und kann als ideal für Naturliebhaber bezeichnet werden. Das Haus ist in einem bestgepflegten Zustand anzutreffen.

Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Todo sobre la ubicación

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Berlin-Waidmannslust, umgeben von viel Grün. In der Nähe befindet sich das Lübarser 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 der 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 bzw. mit dem Bus 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 Einfamilienhauses parallel zum Zabel-Krüger-Damm infrastrukturell gut erschlossen, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen sind.

Número de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 199.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 de propiedad: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlín - Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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