

Berlin / Waidmannslust

# Charmantes kleines Einfamilienhaus in Berlin Waidmannslust

VP azonosító: 24045014



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

VÉTELÁR: 490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 750 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Áttekintés

VP azonosító	24045014
Hasznos lakótér	ca. 90 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3
Hálósobák	1
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1936
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	490.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	199.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Az ingatlan

**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)

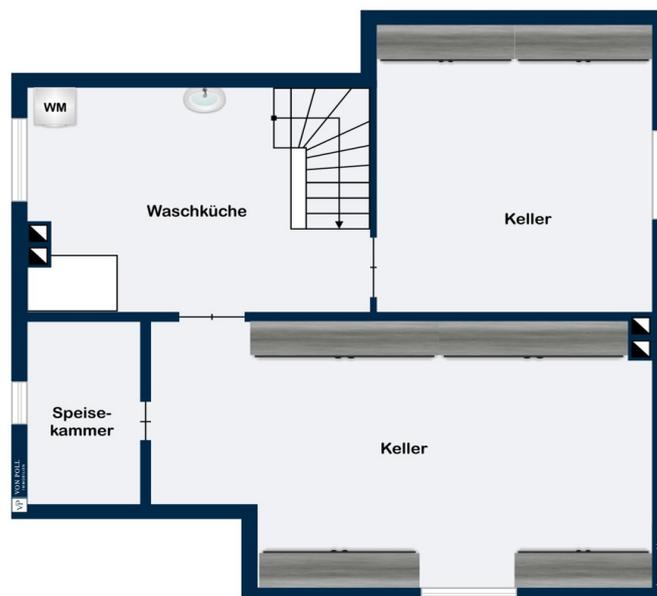


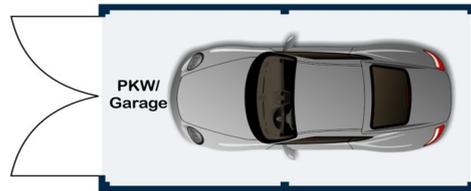
Finanzierung  
berechnen

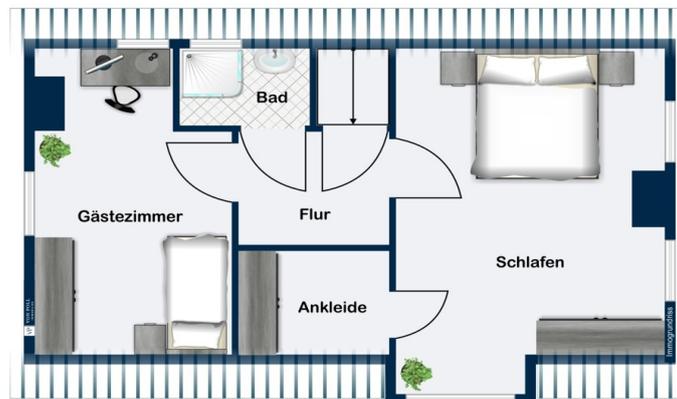


VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24045014 - 13469 Berlin / Waidmannslust

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin - 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)