Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Gepflegtes Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage!

Objektnummer: 26045020



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 202 m²

Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Auf einen Blick

Objektnummer	26045020
Wohnfläche	ca. 92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1957

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie





Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie





Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie





Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie





Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie

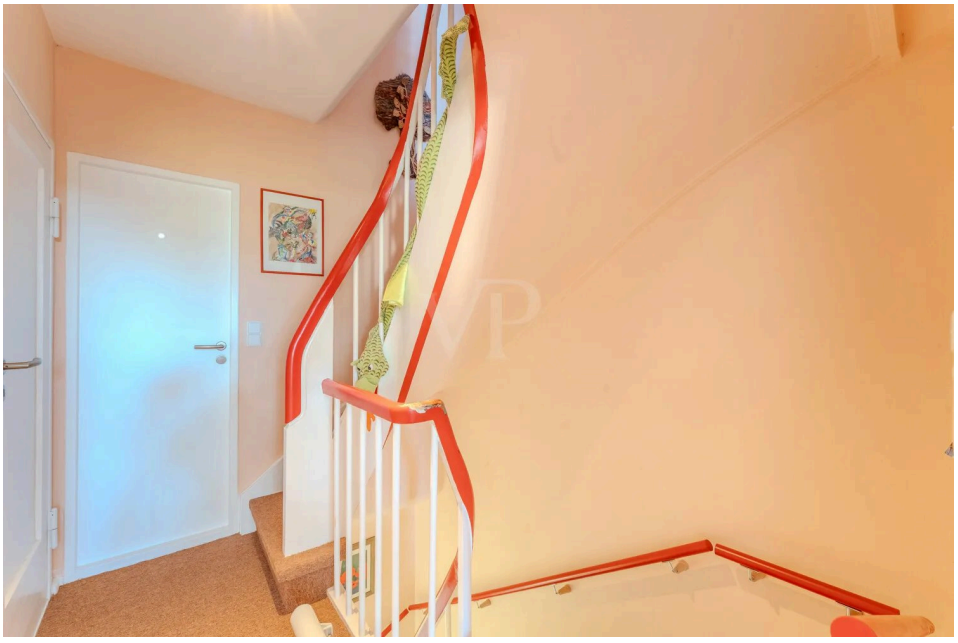




Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie

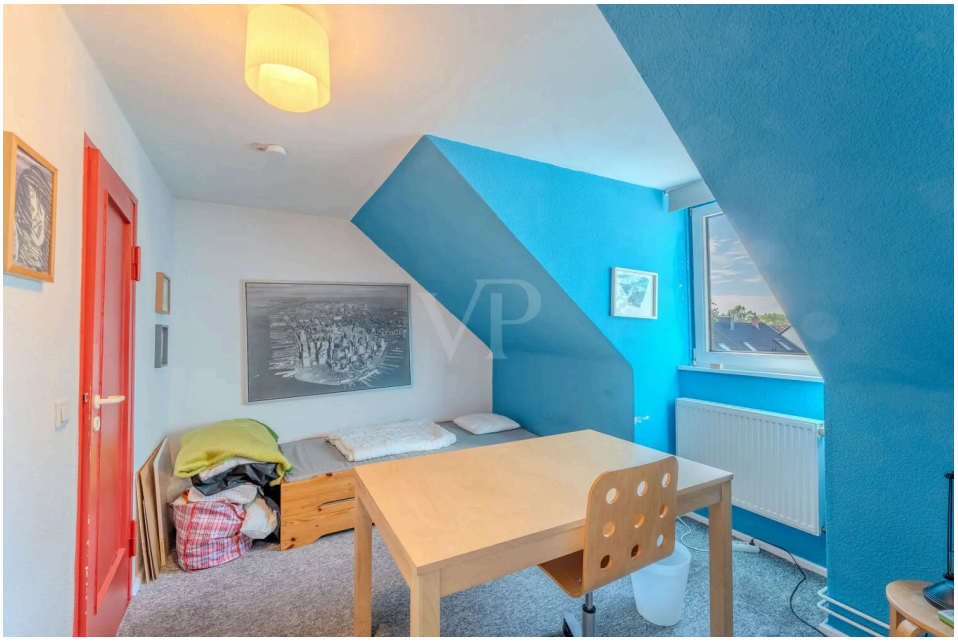




Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie

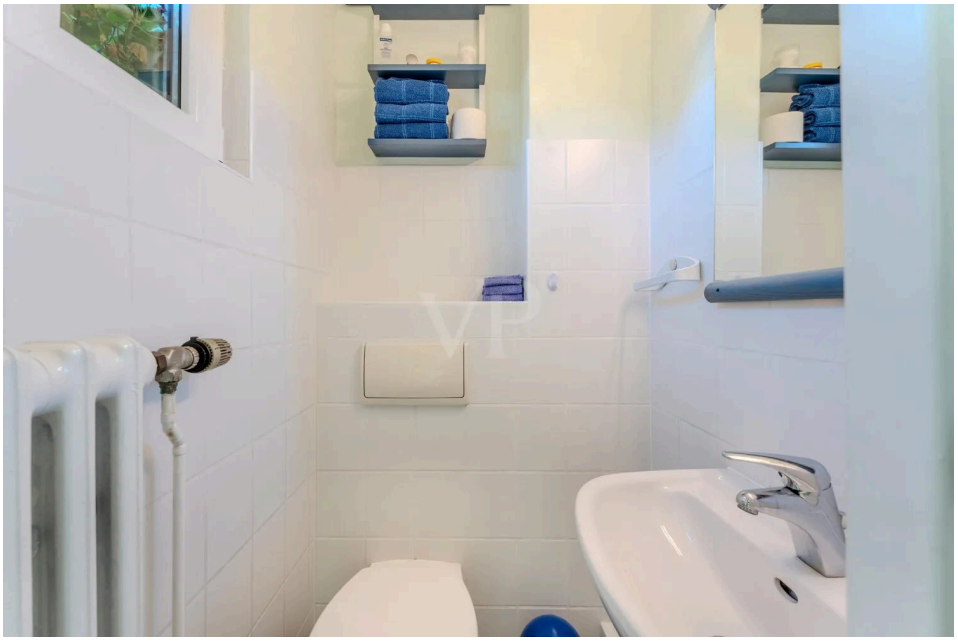




Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie





Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
Hermsdorf

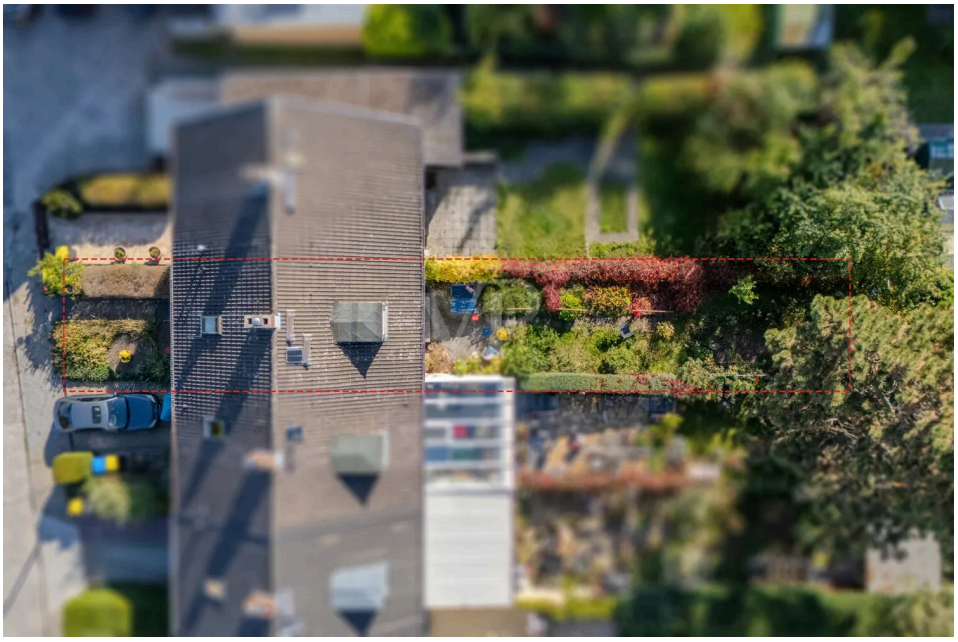
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26



Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie





Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Die Immobilie



Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Ein erster Eindruck

Sie träumen schon länger vom Eigenheim? Hier könnte Ihr Traum wahr werden!

Das hier angebotene Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1956 in Massivbauweise errichtet und kann definitiv als kleines Raumwunder bezeichnet werden. Das Haus verfügt über effiziente 94,68 m² Wohnfläche und ca. 138 m² Nutzfläche die sich in 5 Zimmer, Duschbad, Küche, Gäste-WC und Kellerräume aufteilt.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Gäste-WC direkt im Eingangsbereich, eine funktional verbaute Einbauküche und das Wohnzimmer mit Kamin. Vom Wohnzimmer aus hat man einen perfekten Blick auf die Terrasse und den Gartenbereich.

Im Obergeschoss befinden zwei Wohnräume (aktuell Schlafzimmer und Büro), ein Duschbad mit Fenster und ein Flur. Das Dachgeschoss bietet nochmal 2 Zimmer.

Die komplette Unterkellerung teilt sich auf in einen Vorratsraum, einen wertvollen Vorratsraum, einen Hausanschlussraum und Flurbereich.

Der schöne naturbelassene Garten hinter dem Haus hat eine sonnige Ausrichtung.

Auf Hundeliebhaber wartet ein weiterer Vorzug mit dieser Immobilie. In unmittelbarer Nähe befindet sich Tegeler Fließ sowie der beliebte Steinbergpark.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Alles zum Standort

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 Spazierengehen 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.

Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26045020 - 13509 Berlin / Borsigwalde – Waidmannslust

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com