

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Berlin

### Helle 126 m<sup>2</sup> Loft-Maisonette im grünen Waidmannslust – Ideal als Home/Office



Objekt-Nr. OM-452352

**Loft, Studio, Atelier**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Wilfried Faber

Waidmannsluster Damm 122  
13469 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1996	Hausgeld mtl.	537 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### OBJEKT-HIGHLIGHTS

- **Einzigartige Architektur:** Lichtdurchflutetes Loft-Flair in einem Denkmal von 1888 (Modernisierung 1996).
- **Exklusives Ambiente:** Eigener Eingang mit separatem Treppenraum („Haus im Haus“).
- **Flexibilität pur:** Ideal für Kombination aus Wohnen & Arbeiten – zwei verbundene Einheiten (Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ggf. erforderlich/möglich; WEG-Genehmigung liegt vor).
- **Licht & Raum:** Extra hohe Decken, markante Glasgauben, großzügige Dachflächenfenster und Kreuzstockfenster.
- **Top-Lage:** Ruhiges, grünes Waidmannslust mit bester Infrastruktur und exzellenter Anbindung an die Berliner City.
- **Sofort-Start:** Die Immobilie ist bezugsfrei und wird vollmöbliert übergeben.

### OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese lichtdurchflutete Loft-Maisonette bietet auf ca. 126 m<sup>2</sup> eine einzigartige Verbindung aus historischem Charme und modernem Komfort. Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines repräsentativen, denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1888, welcher 1996 umfassend modernisiert wurde. Besonderes Highlight sind die extra hohen Decken sowie die markanten Glasgauben und großzügigen Dachflächenfenster, die für ein einzigartiges Raumgefühl und eine außergewöhnliche Belichtung sorgen. Die charakteristischen Kreuzstockfenster mit ihren tiefen Fensterbänken zeugen zudem von der Geschichte des Gebäudes und verleihen den Räumen ein gemütliches Flair. Die Immobilie verfügt über einen eigenen Eingang über einen separaten Treppenraum, inklusive Abstellkammer/Garderobe (Sondernutzungsrecht). Dies garantiert Ihnen absolute Privatsphäre und das exklusive Gefühl eines „Hauses im Haus“.

**Aufteilung der Einheiten:** Die Fläche verteilt sich auf zwei intern verbundene Einheiten, die sich ideal als Kombination aus Büro und Rückzugsbereich nutzen lassen:

- **Haupteinheit (Maisonette, ca. 85 m<sup>2</sup>):**

– Untere Ebene (1. OG links): Großzügiges, helles Durchgangszimmer als Herzstück der Einheit. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Diele, ein separates Büro, eine funktionale kleine Einbauküche sowie ein Gäste-WC.

– Obere Ebene (Dachgeschoss): Über eine interne Treppe erreichbar, befindet sich hier ein weiteres Zimmer, das durch seine doppelte Ausrichtung (Süd-Ost und Nord-West) zu jeder Tageszeit optimales Licht bietet.

- **Nebeneinheit (ca. 41 m<sup>2</sup>):**

– Untere Ebene (1. OG rechts): Diese umfasst ein großes, helles Zimmer, eine separate kleine Einbauküche (inkl. Waschmaschine und Trockner) sowie ein gepflegtes Duschbad und eine praktische Abstellnische.

### HAUSTECHNIK & RECHTLICHE NUTZUNG

- **Warmwasserversorgung:** Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral und effizient über einen modernen Durchlauferhitzer im Duschbad sowie Untertischspeicher in Küche und WC.
- **Rechtlicher Status:** Die Einheiten werden aktuell als Teileigentum (Büro/Gewerbe) geführt. Sie werden mit der № 7 (ca. 85 m<sup>2</sup>) und № 8 (ca. 41 m<sup>2</sup>) in der Teilungserklärung beschrieben. Das gepflegte Ensemble umfasst lediglich acht Einheiten. Fünf davon sind im Hinterhaus als Wohnungseigentum eingetragen; die sechste Einheit liegt im EG des Vorderhauses.
- **Nutzungsänderung:** Eine offizielle Umwandlung zu Wohnzwecken muss ggf. beim Bauamt beantragt werden; eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bereits vor. Für die größere Einheit (№ 7) wurde die schriftliche Zustimmung der Miteigentümer zur Wohnnutzung bereits

erteilt. Gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln ist die Nutzungsänderung von Büro zu Wohnraum hier voraussichtlich verfahrensfrei. Hinweis: Bitte beachten Sie, dass eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum rechtlich in der Regel kaum mehr rückgängig gemacht werden kann. Alle Angaben zur potenziellen Nutzungsänderung dienen als erste Orientierungshilfe. Die Genehmigungsfähigkeit ist vom Käufer selbst zu klären.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- **Verfügbarkeit & Inventar:** Die Immobilie ist bezugsfrei und wird vollmöbliert übergeben – ideal für die Eigennutzung oder als sofortige Kapitalanlage.
- **Provisionsfrei:** Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer; es fällt keine Käuferprovision an.
- **Privatverkauf:** Makleranfragen sind leider nicht erwünscht (§ 7 UWG).

## Lage

- **Idyllisch & Exklusiv:** Die Immobilie befindet sich in begehrter Villenlage im Berliner Norden, im Ortsteil Waidmannslust. Hier genießen Sie eine ruhige Nachbarschaft bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.
- **Natur pur vor der Haustür:** In wenigen Schritten erreichen Sie den Steinbergpark mit seinem Wasserfall und das Naturschutzgebiet Tegeler Fließ – eine der schönsten Naturlandschaften Berlins. Die weitläufigen Wanderwege sind ein Paradies für Jogger und Spaziergänger. Auch der Dianaplatz mit seinem Spielplatz liegt in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeitwert Tegeler See:** Die beliebte Greenwichpromenade am Tegeler See ist nur eine kurze Fahrt entfernt und lädt zu Dampferfahrten und entspannten Stunden am Wasser ein.
- **Urbaner Komfort:** Für den täglichen Bedarf ist alles in 8–12 Gehminuten erreichbar: Einkaufszentrum Nordmeile (Edeka, Lidl, Rossmann, FitX Fitnessstudio ...), Aldi, DM, Dennis BioMarkt, verschiedene Restaurants (Dong Anh, Hola México II, Schollenkrug ...) sowie diverse Cafés und Bäckereien (Schäfer's Brot- und Kuchenspezialitäten, Bäcker Wiedemann, Edeka Backstube & Café, Café & Bistro Lavanda, Bäckerei, Snack Titan ...).
- **Hervorragende Anbindung:**
  - Die Buslinie 222 hält praktisch vor der Tür.
  - Der S-Bahnhof Waidmannslust (S1/S85) ist fußläufig in ca. 8 Minuten oder nach einer Busstation erreichbar. Von dort gelangen Sie in ca. 25 Minuten direkt ins Herz Berlins (Friedrichstraße/Potsdamer Platz).
  - Die Autobahn A111 ist nur ca. 2 km entfernt.
- **Parken:** Ein großer Pluspunkt in Berlin – auf der Straße vor dem Haus finden Sie stets ausreichend Parkmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Einheit 7, ↑SO)

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Einheit 7, 1SO)



Zimmer 2 (Einheit 7, 1SO)

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Einheit 7, ↑SO)



Zimmer 2 (Einheit 7, ↑SO)

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Einheit 7, ↑SO)



Zimmer 2 (Einheit 7, ↑SO)

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Einheit 7, 1SO)



Zimmer 2 (Einheit 7, 1SO)

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Einheit 7, ↑SO)



Zimmer 2 (Einheit 7, ↑NW)

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Einheit 7, ↑NW)



Zimmer 3 (Einheit 7)

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 (Einheit 7)



Diele (Einheit 7)

# Exposé - Galerie



Küche 2 (Einheit 7)



Küche 2 (Einheit 7)

# Exposé - Galerie



Gäste-WC (Einheit 7)



Zimmer 4 (Einheit 7, DG, ↑SO)

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 (Einheit 7, DG, ↑SO)



Zi. 4 Aussicht (E.7, DG, ↑SO)

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 (Einheit 7, DG, ↑NW)



Zimmer 4 (Einheit 7, DG, ↑NW)

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 (Einheit 8)



Zimmer 1 (Einheit 8)

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 (Einheit 8)



Zimmer 1 (Einheit 8)

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 (Einheit 8)



Zimmer 1 (Einheit 8)

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 (Einheit 8)

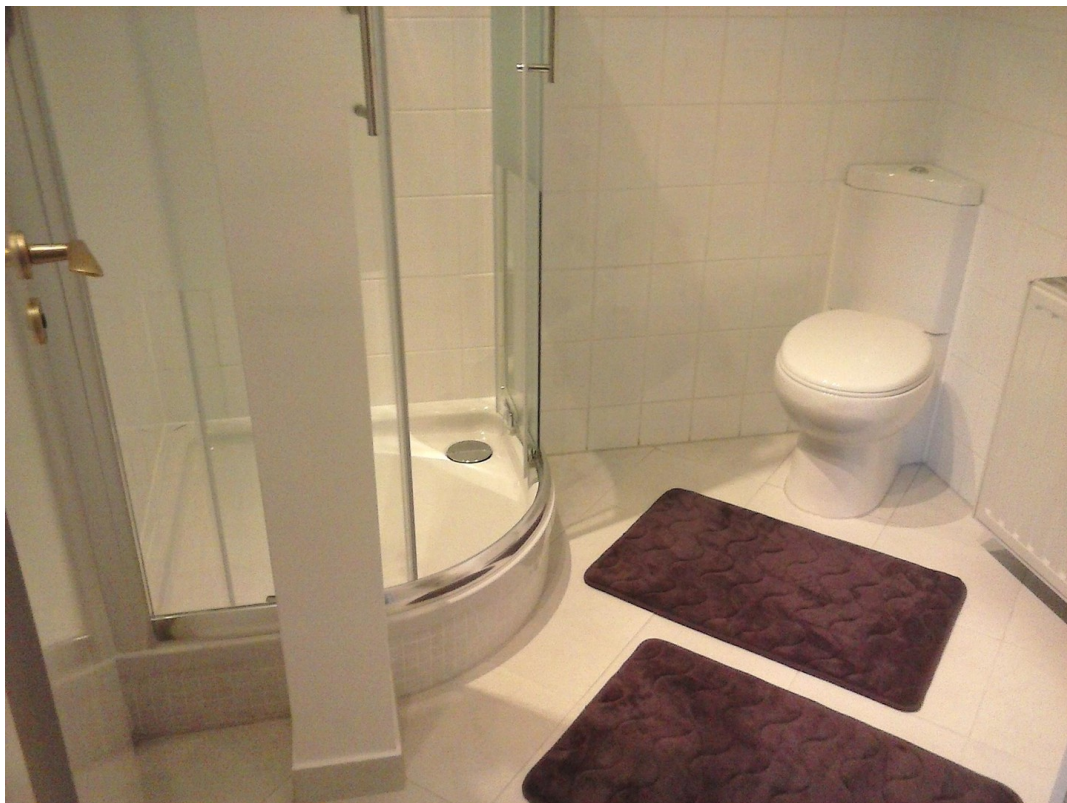


Küche 1 (Einheit 8)

# Exposé - Galerie



Küche 1 (Einheit 8)



Duschbad (Einheit 8)

# Exposé - Galerie



Duschbad (Einheit 8)



Eingangstreppe

# Exposé - Galerie



Eingangstür (hinten)



Fassade

# Exposé - Galerie



Seitenfassade



Rück- u. Seitenfassade

# Exposé - Galerie



Rückfassade



Rückfassade

# Exposé - Galerie



Fassade nachts



**STEINBERG PARK - RODELBAHN**  
*5 min. footpath from the Loft*

Urheber: Proofreader, [https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Rodelbahn\\_Steinbergpark.jpg](https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Rodelbahn_Steinbergpark.jpg)  
GNU-Lizenz für freie Dokumentation, [https://de.wikipedia.org/wiki/GNU-Lizenz\\_für\\_freie\\_Dokumentation](https://de.wikipedia.org/wiki/GNU-Lizenz_für_freie_Dokumentation)

Entfernung: Steinberg Park

# Exposé - Galerie



Entfernung: Strandbad Lübars



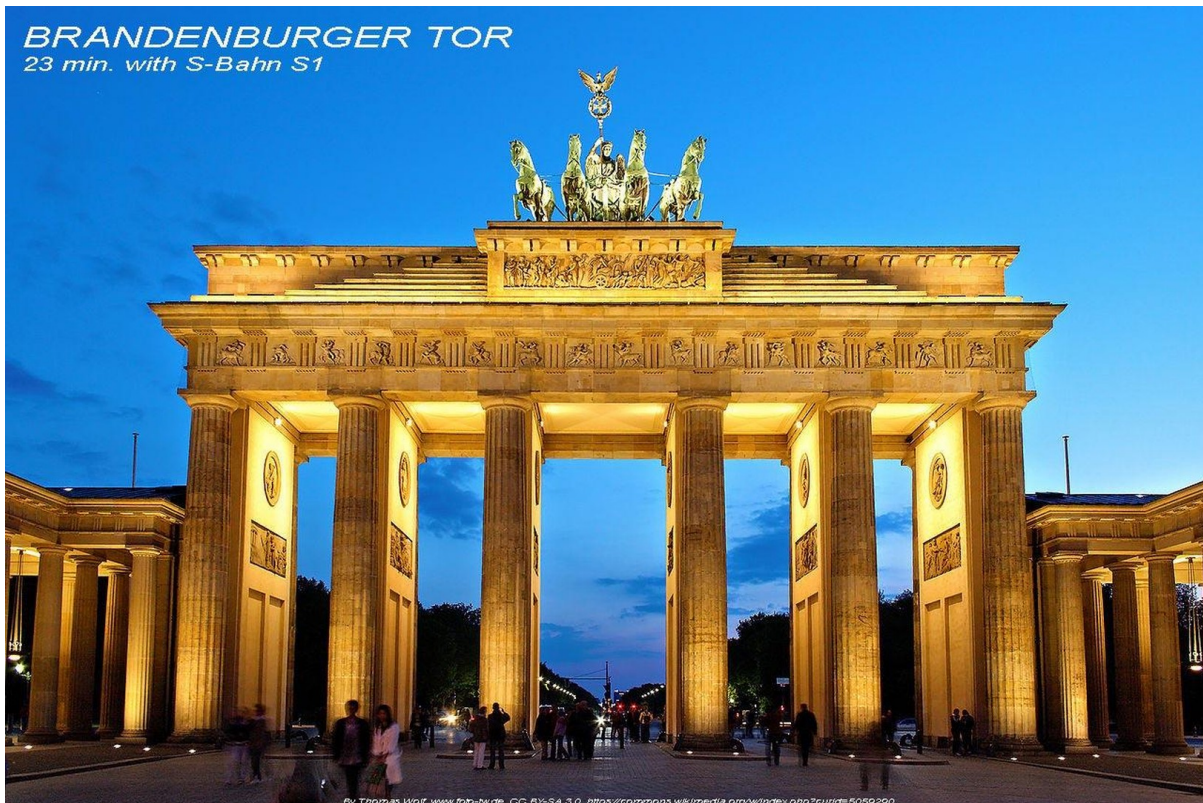
Entfernung: Greenwichpromenade

# Exposé - Galerie



*ARBEITERSTRAND*  
20 min. with Bus 222 + footpath

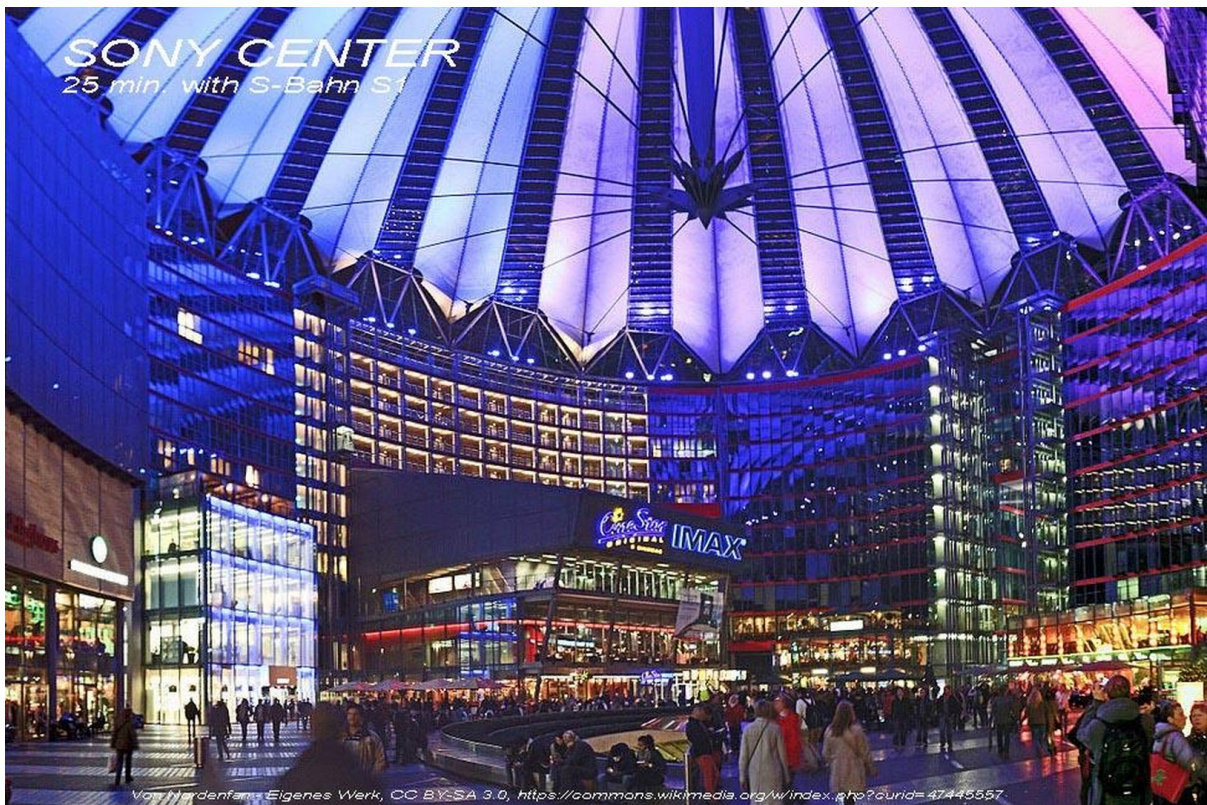
Entfernung: Arbeiterstrand



*BRANDENBURGER TOR*  
23 min. with S-Bahn S1

Entfernung: Brandenburger Tor

# Exposé - Galerie



Entfernung: Sony Center

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

