

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Berlin

Helle 126 m² Loft-Maisonette im grünen Waidmannslust – Ideal für Wohnen & Arbeiten



Objekt-Nr. OM-452352

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **490.000 €**

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 ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	139,00 m ²	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 Wohngefühl:** Eigener Eingang mit separatem Treppenraum („Haus im Haus“).
- **Flexibilität pur:** Ideal für die Kombination aus Wohnen & Arbeiten (Zwei verbundene Einheiten, die ggf. zu Wohnzwecken umgeschrieben werden können).
- **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.

OBJEKT BESCHREIBUNG

Diese lichtdurchflutete Loft-Maisonette bietet auf ca. 126 m² eine einzigartige Verbindung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. 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 Wohnraum nutzen lassen:

- **Haupteinheit (Maisonette, ca. 85 m²):**
 - Untere Ebene links (1. OG): Großzügiges, helles Durchgangszimmer als Herzstück der Wohnung. 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 m²):**
 - Untere Ebene rechts (1. OG): 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 (1.OG + DG) und 8 (1.OG) im Aufteilungsplan bezeichnet. 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 Umwandlung zu Wohnzwecken ist durch Antrag beim Bauamt möglich; 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. Die Umsetzung erfolgt durch den Käufer auf eigenes Risiko. Hinweis: Bitte beachten Sie, dass eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum rechtlich in der Regel kaum mehr rückgängig gemacht werden kann.

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 Wohnung 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, Denns 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (Einheit 8)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (Einheit 8)



Schlafzimmer 1 (Einheit 8)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (Einheit 8)



Schlafzimmer 1 (Einheit 8)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (Einheit 8)



Küche 1 (Einheit 8)

Exposé - Galerie



Küche 1 (Einheit 8)



Duschbad (Einheit 8)

Exposé - Galerie



Duschbad (Einheit 8)



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)

Exposé - Galerie



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)

Exposé - Galerie



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)

Exposé - Galerie



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)

Exposé - Galerie



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)

Exposé - Galerie



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑SO)

Exposé - Galerie



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑NW)



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑NW)

Exposé - Galerie



Ess- u. Wohnzimmer (E.7 - ↑NW)



Büro (Einheit 7)

Exposé - Galerie



Büro (Einheit 7)



Diele (Einheit 7)

Exposé - Galerie



Küche 2 (Einheit 7)



Küche 2 (Einheit 7)

Exposé - Galerie



Gäste-WC (Einheit 7)



Schlafzimmer 2 (E.7, DG, ↑SO)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (E.7, DG, ↑SO)



Sch. 2 Aussicht (E.7, DG, ↑SO)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (E.7, DG, ↑NW)



Schlafzimmer 2 (E.7, DG, ↑NW)

Exposé - Galerie



Eingangstreppe



Eingangstür (hinten)

Exposé - Galerie



Fassade



Seitenfassade

Exposé - Galerie



Rück- u. Seitefassade



Rückfassade

Exposé - Galerie



Rückfassade



Fassade nachts

Exposé - Galerie



Entfernung: Steinberg Park



Entfernung: Strandbad Lübars

Exposé - Galerie



Entfernung: Greenwichpromenade



Entfernung: Arbeiterstrand

Exposé - Galerie

BRANDENBURGER TOR
23 min. with S-Bahn S1



Entfernung: Brandenburger Tor

SONY CENTER
25 min. with S-Bahn S1

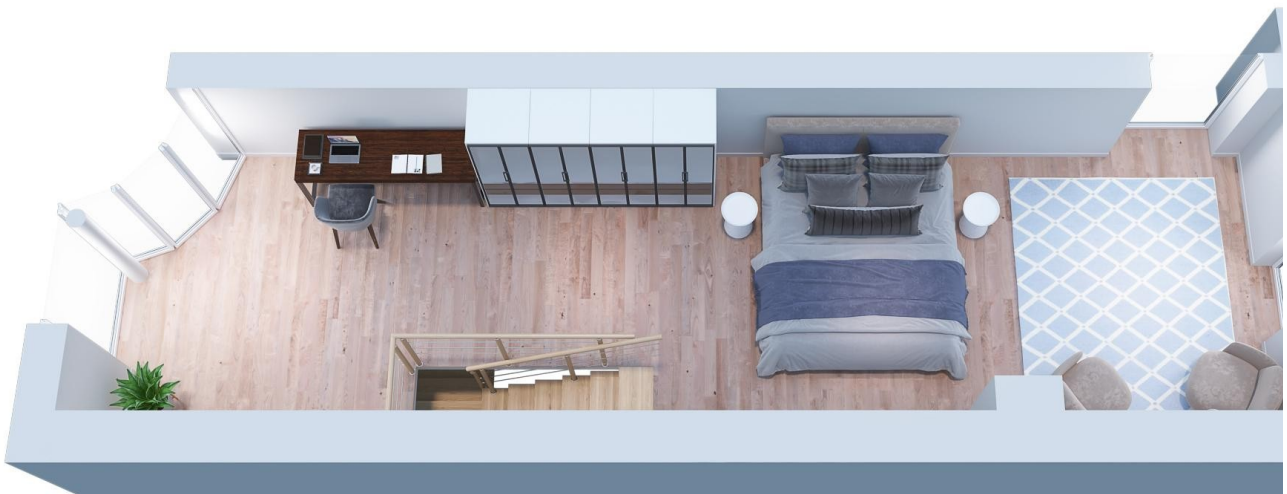


Entfernung: Sony Center

Exposé - Grundrisse



Einheit 7 und 8 (1. OG)



Einheit 7 (DG)

