

Berlin / Lübars – Lübars

Traumhafte Doppelhaushälfte am Lübarser-Fließ!

Objektnummer: 24045010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 916 m²

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Auf einen Blick

Objektnummer	24045010
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	850.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	124.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Die Immobilie



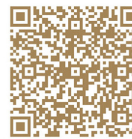
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

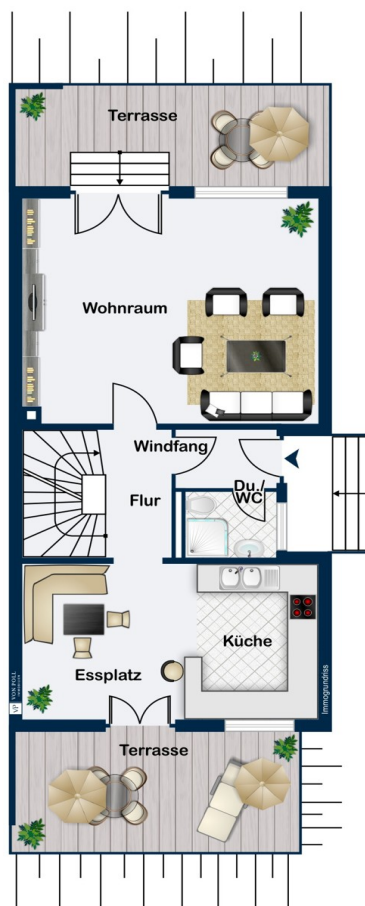


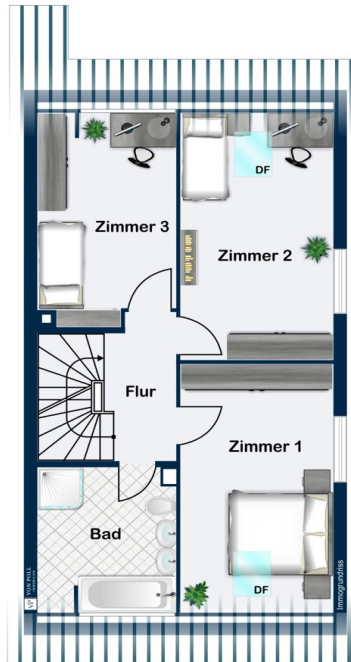
Finanzierung
berechnen

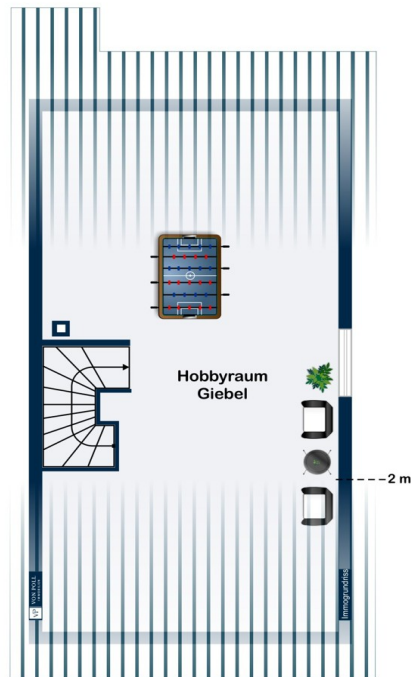


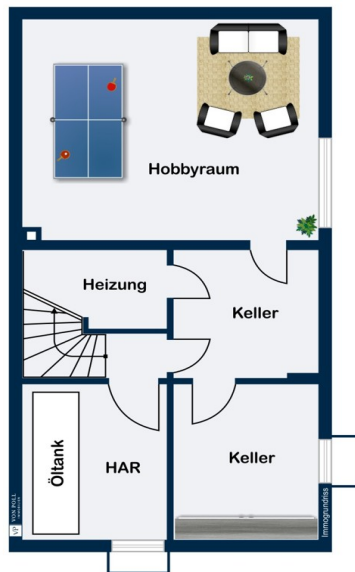
Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Ein erster Eindruck

In Berlin-Lübars erwartet Sie eine top gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1992. Das stattliche Naturgrundstück in Traumlage umfasst großzügige 916 m², das Gebäude selbst wurde mit durchdachtem Grundriss 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 wertige und großzügige Küche mit Essplatzmöglichkeit sowie zum Wohnzimmerbereich mit Traumblick in den Garten gelangen. Eine sehr wertiges Gäste-WC mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Sie haben im Erdgeschoss zwei Terrassen; auf die vordere sichtgeschützte Terrasse gelangt man von der Küche aus, auf die uneinsehbare Terrasse zum Garten hin kommt man aus dem Wohnzimmer. Das Obergeschoss weist mit drei Zimmer und einem luxuriösen Wannen-Duschbad eine gut nutzbare Raumaufteilung auf. Vom Flur gelangt man über eine vollwertige Treppe zu dem ausgebauten Giebel. Alle Räume sind lichtdurchflutet. Das Obergeschoss lässt keine Wünsche offen und bietet Platz. Der gemütliche Giebelraum eignet sich hervorragend als inspirierende Arbeits- oder Hobbyraum für konzentriertes und produktives Arbeiten in schönster Atmosphäre. Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert inkl. erneuerter Elektrik, Solarthermie für die Warmwassererzeugung, neuer Heizungsanlage und zuschaltbarer Fußbodenheizung in den Bädern sowie einer elektrischen Lademöglichkeit für Pkw. Für eine bequeme und günstige Gartenwässerung steht ein Brunnen sowie eine Beregnungsanlage im Garten bereit. Das Objekt besticht durch die Lage am Fließ und den Lübarser Feldern ideal für Familien und Naturliebhaber. Das Haus ist in einem bestgepflegten, in vielen Bereichen neuwertigen Zustand.

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Ausstattung und Details

- Traumlage am Lübarser Fließ
- massive Bauweise / drei Etagen
- ausgebauter Spitzboden
- vollunterkellerte Räume
- 2014 modernisierte Heizungsanlage
- neuwertige Bäder und Küche
- moderner Carport
- separates Gartenhaus
- absolute Naturnähe

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Wohngegend von Berlin-Lübars, umgeben von viel Grün. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Tegeler 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 unmittelbarer 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 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 der Doppelhaushälfte in Berlin-Lübars somit infrastrukturell gut erschlossen, so dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen sind.

Objektnummer: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 124.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33 Berlin – Hermsdorf
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com