

Berlin / Lübars – Lübars

# Traumhafte Doppelhaushälfte am Lübarser-Fließ!

VP azonosító: 24045010



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

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 916 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

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

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Áttekintés

VP azonosító	24045010
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1992
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	850.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	124.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az ingatlan





VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az ingatlan



VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## 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

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

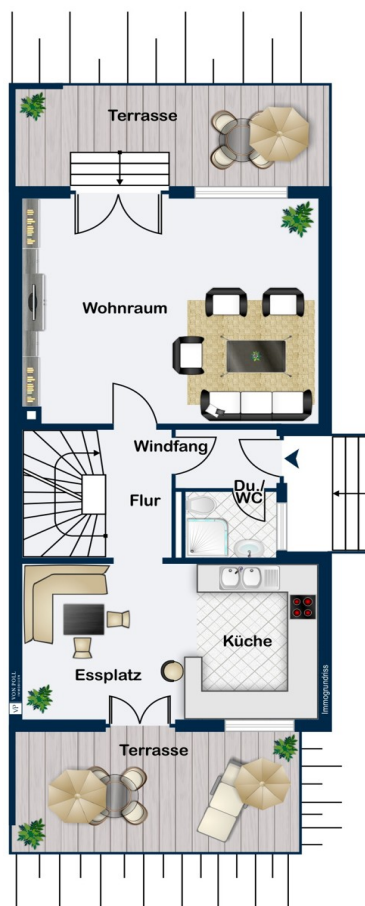


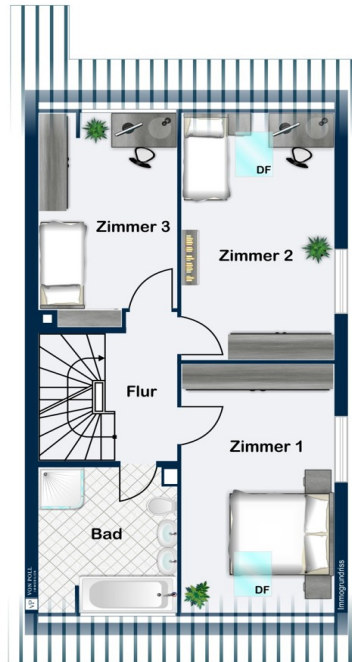
Finanzierung  
berechnen

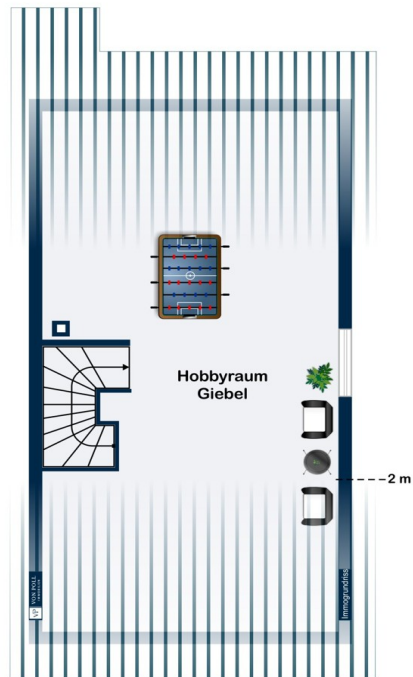


VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

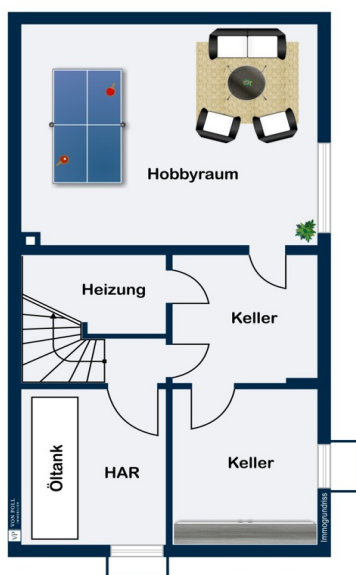
## Alaprajzok











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

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Az els? benyomás

In Berlin-Lübars erwartet Sie eine top gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1992. Das stattliche Naturgrundstück in Traumlage umfasst großzügige 916 m<sup>2</sup>, 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 Wannenduschbad 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.

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 124.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24045010 - 13469 Berlin / Lübars – Lübars

## 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)