

Berlin - Reinickendorf – Lübars

# Doppelhaushälfte in beliebter Wohngegend mit 4 Zimmern und Kellern wartet auf Handwerker

????????? ??????????: 23045003C



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

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 656 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ??? ??????

???????? ??????????	23045003C	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 134 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4		
???????????????? ??? ????????????	2	????? ????????????????	2000
????????????	1	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1922	????????????????????????	ca. 76 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	1 x ???????	??????	
		????????	WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	????????? ??????? ????????????	337.21 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.02.2033	???????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	?????	??????????	

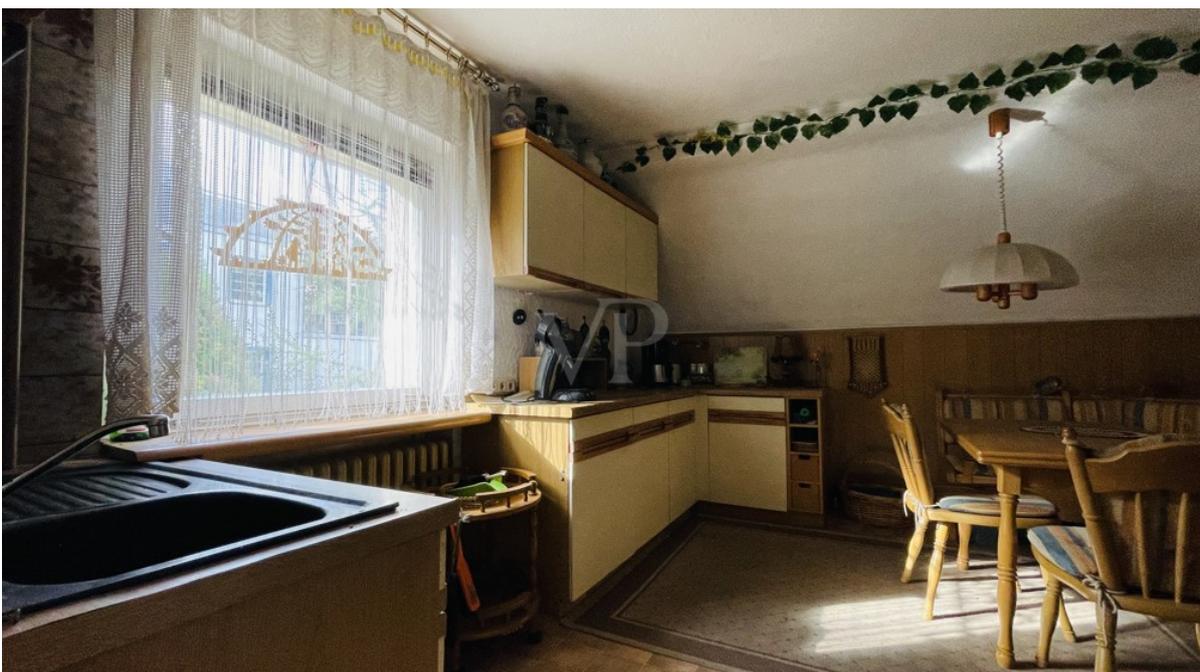
????????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



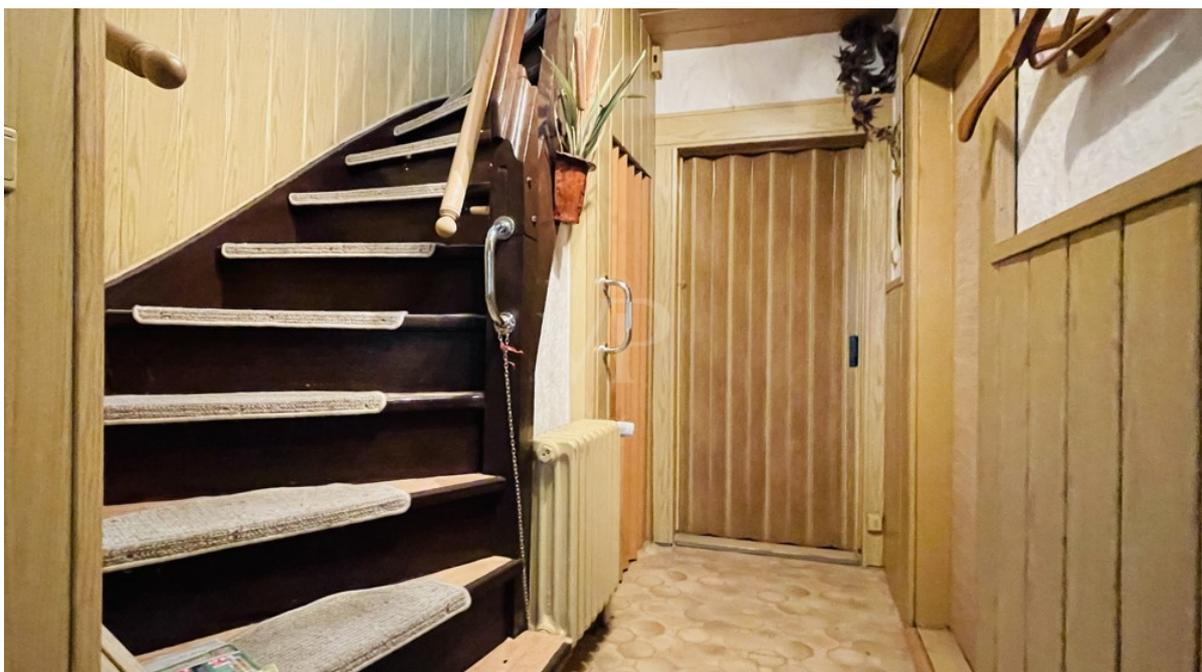
???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



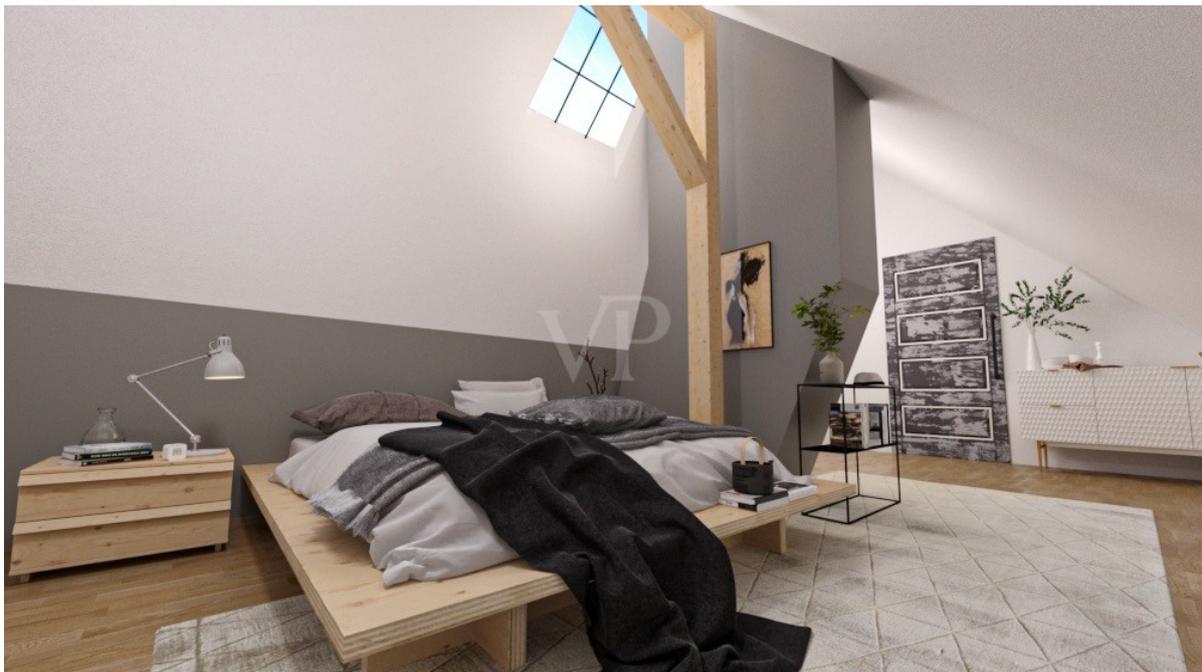
???????? ?????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ????????



???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



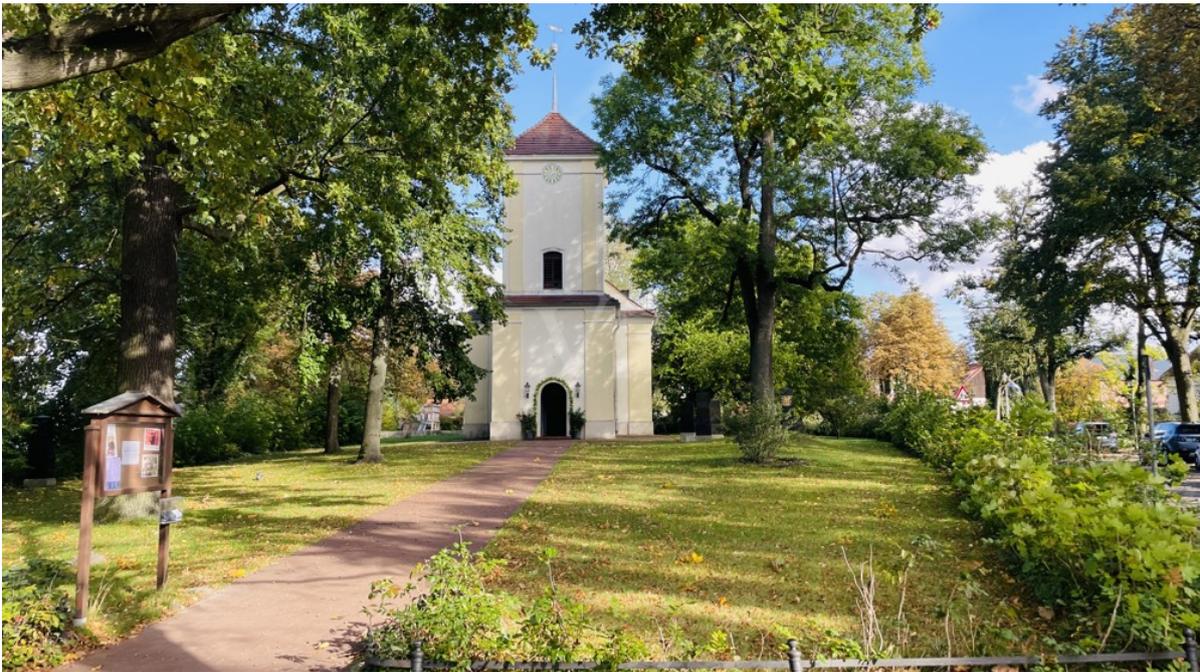
???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?? ?????????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

**T.: 030 - 20 14 371 0**

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien**  
**Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

??? ?????? ???????????

In Berlin-Lübars erwartet Sie eine historische Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1922. Das stattliche Grundstück umfasst großzügige 656 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 Küche mit Sitzecke gelangen. Vom Flur aus gelangt man elegant in jeden Raum und genießt den vollen Wohnkomfort. Auch das Obergeschoss weist mit zwei Zimmern und einer Küche eine geschickte Raumaufteilung auf. Eines der beiden Zimmer lässt sich vielseitig gestalten - ob als ruhiges Schlafzimmer oder als kinderfreundlicher Rückzugsort. Das Bad dient aktuell gleichzeitig als Durchgang zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss lässt keine Wünsche offen und bietet viel Stauraum. Die gemütlichen Giebelräume eignen sich hervorragend als inspirierende Arbeitsräume für konzentriertes und produktives Arbeiten. Die Immobilie ist durch die Nähe zum Tegeler Fließ und den Lübarser Feldern ideal für Familien und Naturliebhaber. Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet Raum für individuelle Umbauten.

???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

????????????????? ??? ??????????

- historisches Wohnensemble
- massive Bauweise / zwei Etagen
- ausbaufähiger Spitzboden
- vollunterkellerte Räume
- 2015 modernisierte Heizungsanlage
- süd-/westlich ausgerichtetes Grundstück
- massive Garage / Gartenhaus
- Wasser / Abwasser und Gasanschluss
- Naturnähe

???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 337.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23045003C - 13469 Berlin - Reinickendorf – Lübars

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Kaufmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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