

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Aufstocken oder erweitern theoretisch möglich, im  
neuwertigen Haus am Lübarser Feld**



Objekt-Nr. **OM-312144**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Takir

13469 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	650,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus (Bungalow) wurde im Jahr 2020 komplett neu saniert. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 650 m<sup>2</sup> welches ebenfalls komplett neu angelegt wurde.

Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> zuzüglich Wintergarten (ca. 22 m<sup>2</sup>) und Einzelgarage (ca. 38m<sup>2</sup>) welche als Zimmer (bis 2 Zimmer möglich) umgebaut werden kann, erstreckt sich das Haus aktuell auf 4 Zimmer mit moderner Einbauküche, Duschbad mit Fenster und kleinem Lager/- Speisekeller. Auf dem Grundstück ist das parken möglich, so dass es sich empfiehlt, die Einzelgarage umzubauen (Kosten ca. 15.000€). Wer lediglich 4 Schlafzimmer benötigt, kann auch die Küche ins große Wohnzimmer versetzen und die Küche als 4. Schlafzimmer nutzen.

Eine Aufstockung sowie Anbau ist gemäß Bauamt theoretisch möglich, näheres gerne persönlich vor Ort.

Der große Garten ist das Highlight der Immobilie und ist eine Oase der Ruhe welcher optimal angelegt wurde mit vielen Obstbäumen, Beeten und top gepflegtem Rasen. Die Hausherren haben den Garten regelmäßig gepflegt und viel Zeit mit den Kindern und Enkelkindern verbracht.

Folgendes wurde im Jahr 2020 erneuert / saniert:

- Dacheindeckung
- Schornstein
- Dachrinnenabläufe
- Hausanstrich Fassade
- neues Duschbad mit Fenster
- neue Elektroleitungen (3- adrig) inkl. Zähler und Sicherungskasten
- Sicherungskasten für den Gartenbereich ist separat
- Fassade gedämmt, außer die Seite zum Nachbarn
- neue Gasetagenheizung (Vaillant)
- Fliesenböden
- Wände geglättet
- hochwertige Einbauküche inklusive Geräte (von der Firma AEG)
- Garten neu angelegt
- Innentüren
- Schallschutzfenster aus dem Jahr 2000 und 2008
- Videoüberwachung
- Wintergarten mit Kamin, Sitzbereich und vielem mehr
- Einzelgarage mit elektrischem Rolltor ca. 38 m<sup>2</sup> (kann theoretisch als Zimmer oder Einliegerwohnung umgebaut werden)
- Bodenrichtwert aktuell ca. 280.000€
- Umbau bis zu 7 Zimmer theoretisch möglich, näheres gerne persönlich
- barrierefreier Zugang

-absolut ruhige und idyllische Wohnlage in mitten der Stadt

-kein Sanierungsrückstau, möblieren und sofort einziehen

## Ausstattung

Weitere bezugsfreie Eigentumswohnungen und Häuser in Berlin, Pankow und Teltow bei Berlin:

Kreuzberg / Großbeerenstraße

- bezugsfrei, 1 Zimmer mit Balkon, ca. 38m<sup>2</sup>, Kaufpreis 245.000€

Lichtenrade: Nahe S-Bahnhof Schichauweg

- Eigenbedarfsanmeldung möglich! 2 Zimmer mit Balkon, ca. 52m<sup>2</sup>, Kaufpreis 200.000€

Reinickendorf nahe U-Bahnhof Paracelsus Bad (U8)

- saniert, 2 Zimmer mit Balkon, EBK, ca. 50m<sup>2</sup>, Kaufpreis 240.000€

Teltow: Nahe S-Bahnhof Teltow

- Freie 2-3 Zimmer (EG mit Garten -DG mit großer Terrasse), von 50m<sup>2</sup> bis 100m<sup>2</sup>, 200.000€ bis 350.000€

Teltow Dachwohnung

- 2 Zimmer mit Balkon, ca. 62m<sup>2</sup>, gepflegter Zustand, Kaufpreis 179.000€

Einfamilienhaus in Pankow nahe Volkspark Schönholzer Heide

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca.500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, vollunterkellert, 5 Zimmer, Zustand sanierungsbedürftig, Kaufpreis 550.000€

Weitere bezugsfreie und vermietete Objekte verfügbar, sprechen Sie mich an oder teilen Sie mir Ihre Suchkriterien sowie Ihre maximale Kaufpreisvorstellung mit.

Alle Angebote werden provisionsfrei verkauft.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Wir werten Ihre Immobilie kostenlos ein und vermarkten es bei Bedarf kostenlos für Sie.

Unsere Finanzierungspartner unterstützen Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung gerne und erstellen Ihnen innerhalb von 24 Stunden ein Angebot.

Unsere Baupartner stehen Ihnen mit Rat und Tat ebenfalls gerne zur Seite.

Wir unterstützen Sie ebenfalls beim Thema "Immobilien als Kapitalanlage" und erläutern Ihnen die steuerlichen Vorteile. Zum Beispiel, für 100€ Zuzahlung im Monat eine Immobilie in Berlin erwerben. Näheres gerne persönlich.

Immoconsul Real Estate

Ansprechpartner: Herr Takir

Adresse: Feldmarkweg 54a, 13509 Berlin

Telefon: 0152 55957707

Web: [www.immoconsul.de](http://www.immoconsul.de)

E-Mail: [info@immoconsul.de](mailto:info@immoconsul.de)

## Lage

Weit weg vom Lärm in mitten der Metropole, willkommen in Lübars!

Lübars ist ein idyllischer Ortsteil im Norden Berlins, der für seine ruhige und ländliche Lage bekannt ist. Umgeben von weitläufigen Feldern und grünen Wiesen, bietet Lübars eine naturnahe Umgebung, die zum Entspannen und Erholen einlädt.

Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr. Das Zentrum ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar ist. Die charmante Atmosphäre, gepaart mit der guten Verkehrsanbindung, macht Lübars zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen.

Lübars zeichnet sich zudem durch seine historische Dorfstruktur aus, die mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und gepflasterten Straßen einen besonderen Charme versprüht.

Der nahegelegene Volkspark Lübarser Feld ist ideal für Hundebesitzer, Sportler und Spaziergänger gleichermaßen. Vom Strandbad bis hin zum Freizeitpark, wird hier alles geboten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Terrassenansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Obstbäume und Beete



Blick zum ebenerdigen Rasen

# Exposé - Galerie



Zimmer



Flurbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer



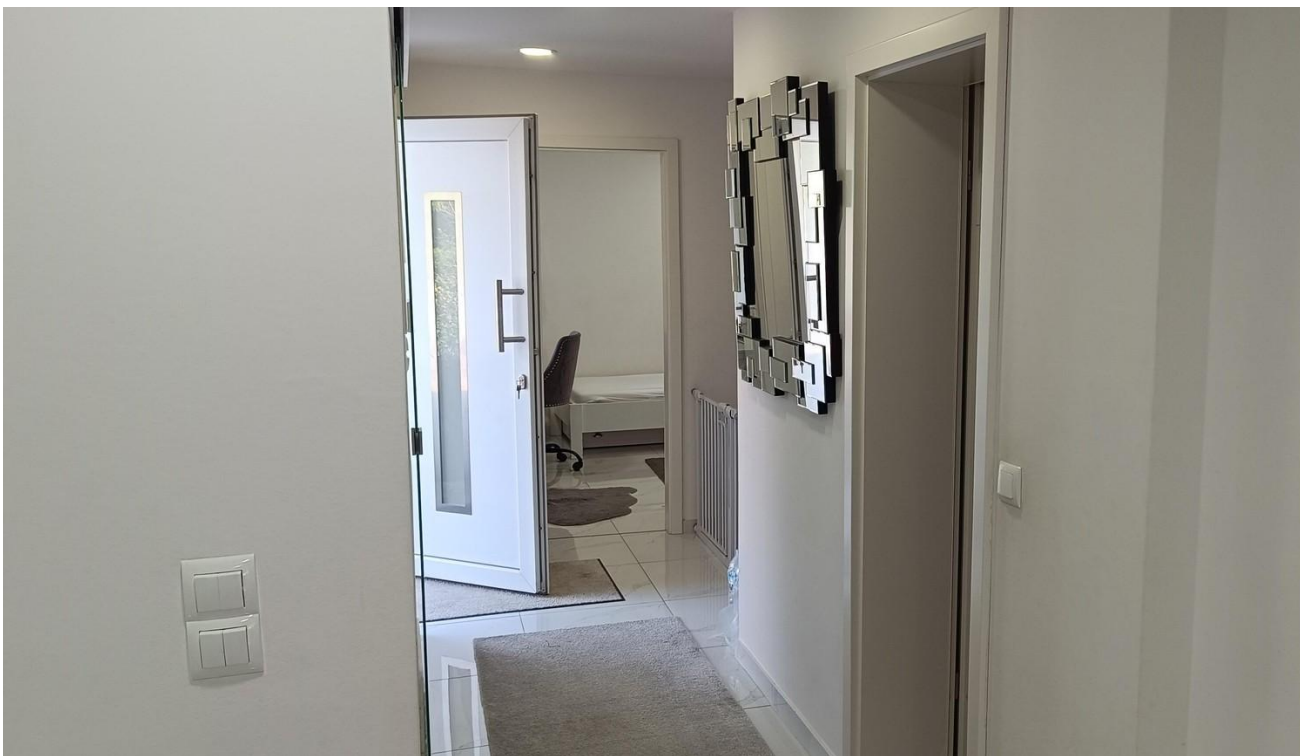
Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Essbereich



Fluransicht

# Exposé - Galerie



Sicherungskasten +Videoklingel



Treppe zur Speisekammer/Keller

# Exposé - Galerie



Speisekammer



Heizungsram

# Exposé - Galerie



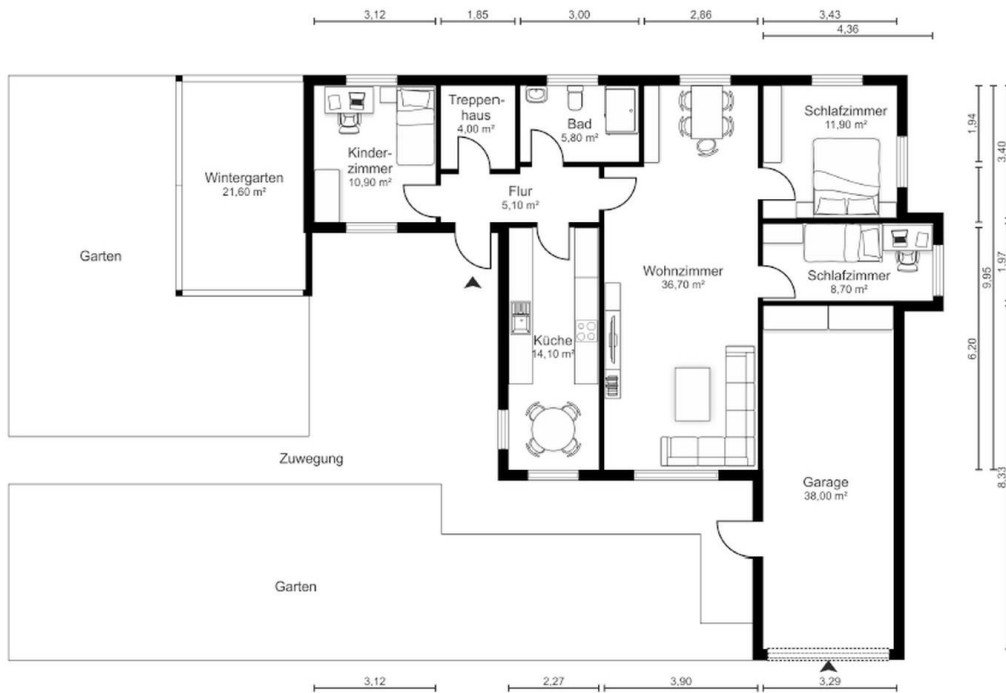
Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Einzelgarage / Umbau möglich



Grundriss

# Exposé - Galerie



provisionsfrei