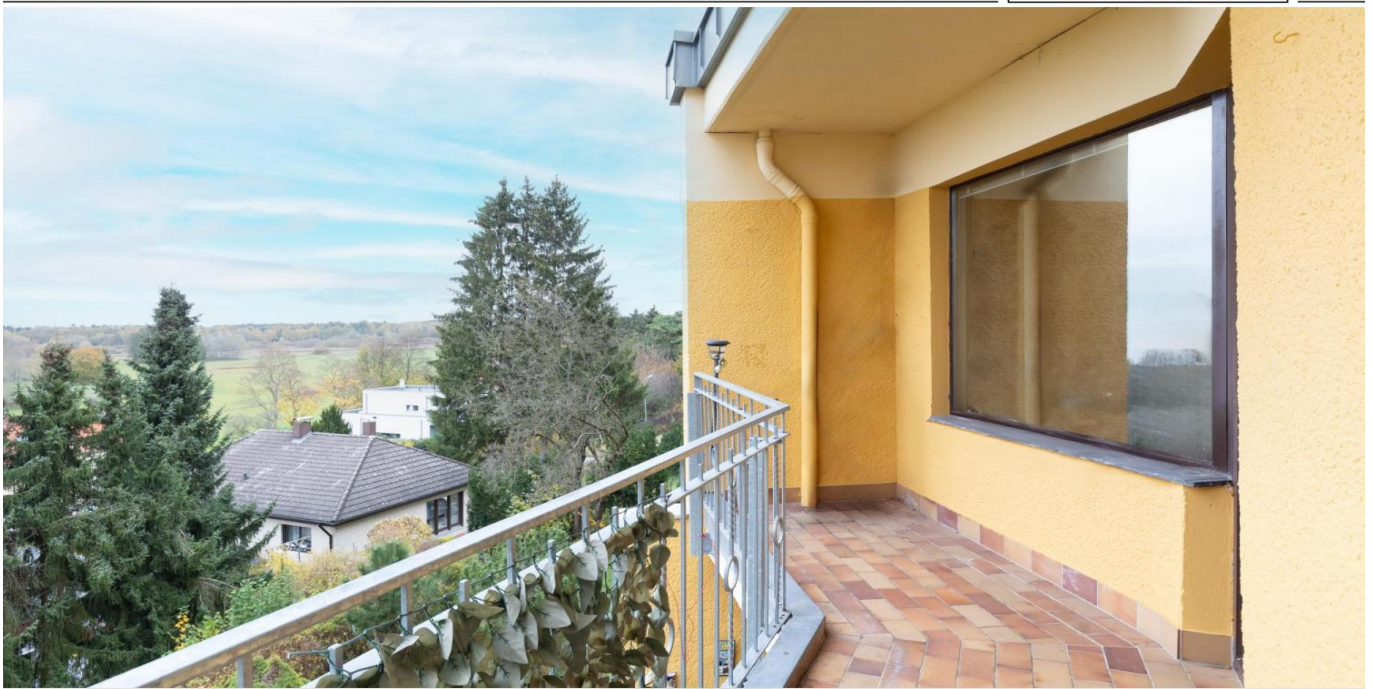


Berlin

Schöne zwei Zimmer Wohnung in zentraler Lage in Berlin Lübars

????????? ??????????: 24045027



www.von-poll.com

????? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 64,22 m² • ?????????: 2

??????? ?????????: 24045027 - 13469 Berlin

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

???????? ??????????: 24045027 - 13469 Berlin

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

????????? ??????????	24045027	????? ???????	298.000 EUR
????????????	ca. 64,22 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????? ???	1		
??????????			
??????????	1	????? ??????????????	2016
????? ??????????????	1974	????????????????????	ca. 34 m ²
?????? ??????????????	1 x ??????????	??????	
	??????????	????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24045027 - 13469 Berlin

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	07.12.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	155.00 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	E
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 24045027 - 13469 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24045027 - 13469 Berlin

?? ????????



???????? ??????????: 24045027 - 13469 Berlin

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



???????? ??????????: 24045027 - 13469 Berlin

?? ?????????



??????? ????????: 24045027 - 13469 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24045027 - 13469 Berlin

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Hermsdorf

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

??????? ???????: 24045027 - 13469 Berlin

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ???????: 24045027 - 13469 Berlin

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

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m² befindet sich Berlin Lübars und liegt im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974. Über den Flur gelangen Sie in die zwei separat begehbaren Zimmer, somit sind bei den Einrichtungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Im Souterrain ca. 35 m² befinden sich zwei weitere Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die Hobbyräume eignen sich ideal für zusätzlichen Stauraum. Somit haben Sie insgesamt eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 98 m² zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die ca. 68 m² große Dachterrasse mit traumhaften Blick auf die Lübarser Felder. Die Wohnung ist geräumt und bezugsfrei. Ein Tiefgaragenstellplatz bietet eine optimale Parkmöglichkeit für ein PKW. Haben wir Sie von den tollen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ?????????: 24045027 - 13469 Berlin

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

- Einbauküche
- Wannenbad
- Balkon
- Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ???????: 24045027 - 13469 Berlin

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

Lübars liegt im Nordwesten Berlins und ist seit 1945 ein eigenständiger Ortsteil Reinickendorfs. Nicht weit entfernt befindet sich auch das Lübarser 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 der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mehrere Buslinien u.a. der 222 und der S-Bahnhof Waidmannslust mit der S-Bahn S1 und S85 sind gut 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 dieser Wohnung infrastrukturell top erschlossen, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen sind.

??????? ???????: 24045027 - 13469 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 155.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24045027 - 13469 Berlin

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

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

Philipp Kaufmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com