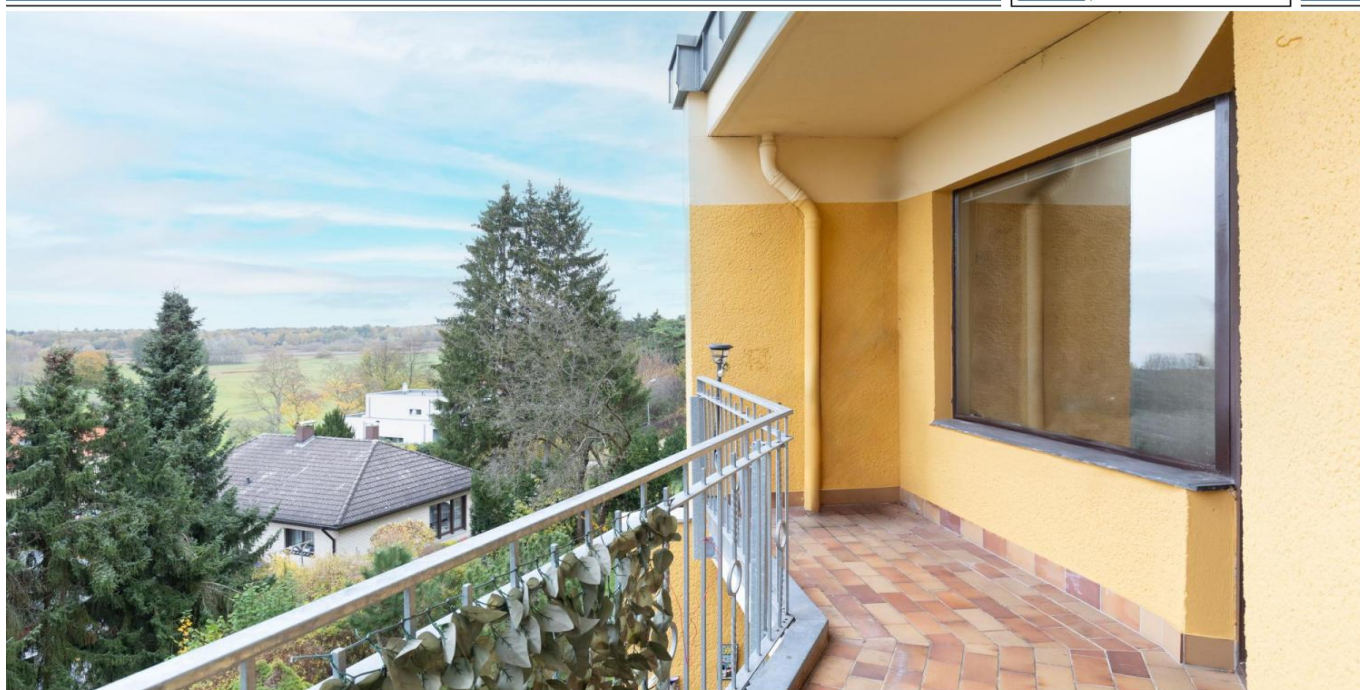


Berlin

# Schöne zwei Zimmer Wohnung in zentraler Lage in Berlin Lübars

**CODICE OGGETTO: 24045027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,22 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24045027
Superficie netta	ca. 64,22 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 34 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.12.2033	Consumo energetico	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974



CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## La proprietà



# 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

CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin

## La proprietà



### 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





**CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin**

## Una prima impressione

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die ca. 68 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Wannenbad
- Balkon
- Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24045027 - 13469 Berlin**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlino - 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)