

Exposé

Einfamilienhaus mit kleinem romantischem Garten in Lübars–Waidmannslust

An der Stadtgrenze am Naturschutzgebiet Tegeler Fließ und trotzdem
in nur 25 Minuten mit der S-Bahn in Stadtmitte

128,67 m² Wohnfläche, Grundstück 436 m²

520.000 €



Das Grundstück mit Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung mit angenehmem Umfeld. In wenigen Gehminuten gelangt man zum Hermsdorfer See, zu den Lübarser Feldern und zum Naturschutzgebiet Tegeler Fließ.

Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung, vieles ist fußläufig zu erreichen.

Kontakt

S. Schwartz & P. Pourquery de Boisserin E-Mail: info@haus-kaufen-berlin-luebars.de



Das Haus

Geräumiges Einfamilienhaus mit kluger Raumaufteilung

Wohnfläche 128,67 m² auf 2 Etagen – voll unterkellert – **Baujahr** 1982 – **Zimmer** 4 – **Badezimmer** 2

Das Haus verfügt über eine klassische und gut nutzbare Aufteilung sowohl für Familien als auch für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf. Zentrum des Hauses ist der große Salon im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse.

Eine Besonderheit: Erdgeschoss und Obergeschoss kommen komplett ohne Türschwellen aus. Bei Bedarf lässt sich im Obergeschoss eine Einliegerwohnung herrichten.

Heizung robuste Ölheizung Viessmann Vitola biferral, Baujahr 1996, zuverlässig und regelmäßig gewartet

Erdgeschoss

Salon mit Kaminofen und italienischem Kirschparkett
Schlafzimmer
Küche mit moderner Einbauküche und durchdachtem Stauraum
Badezimmer

Obergeschoss

Großes Zimmer
Kleines Zimmer
Badezimmer

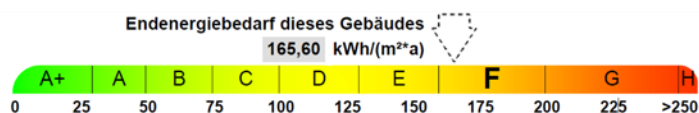
Keller

Abstellraum
Waschküche
Sauna
Großer Werkraum
Heizungsraum

Zustand des Hauses

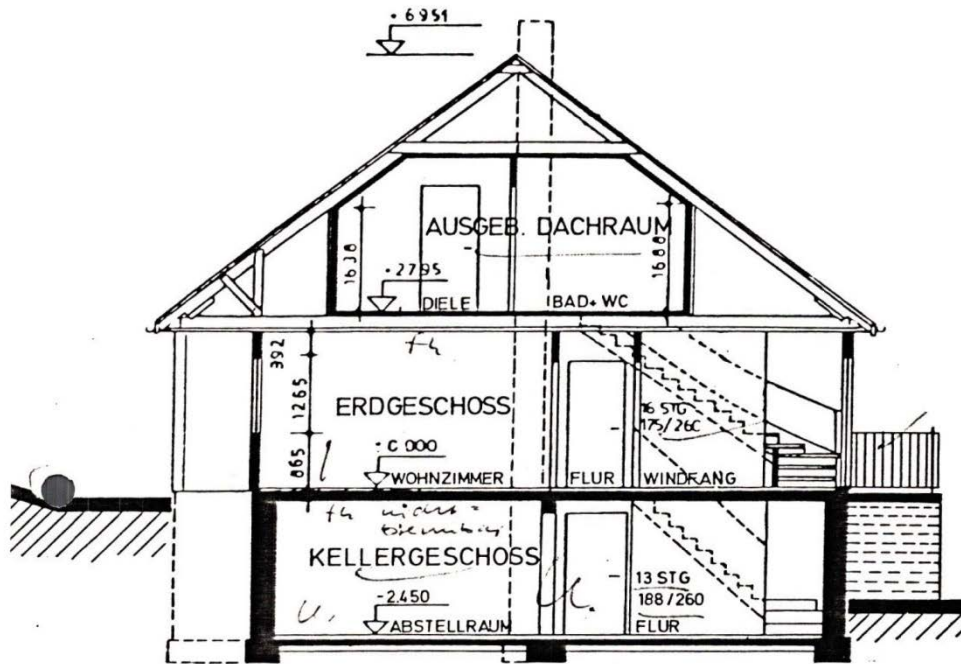
Eine etwas in die Jahre gekommene Immobilie. Der Keller ist trocken.

Auch wenn das Haus sofort bezogen werden kann, ist entsprechend seinem Alter eine Modernisierung nötig, um zeitgemäß darin zu wohnen. Es wurden in den letzten Jahren einige Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, z. B. an Dach und Schornstein. Außerdem wurde das Dach isoliert. Der energetische Zustand der Immobilie entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

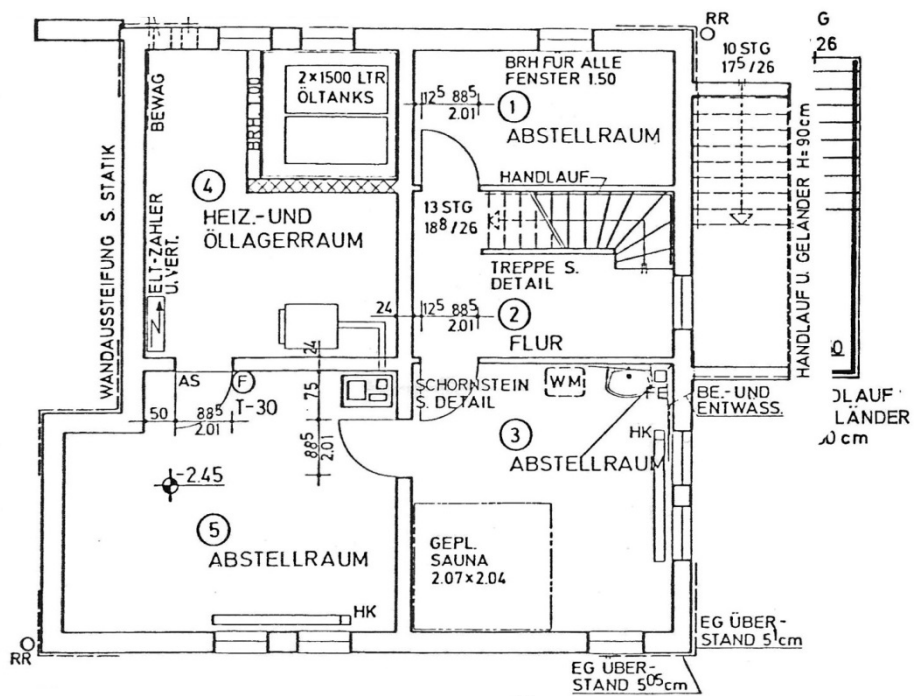


Umfangreiche Fördermittel von KfW und BAFA können für Modernisierungsmaßnahmen, besonders die energetische Aufwertung, abgerufen werden. Hinzu kommen steuerliche Erleichterungen.

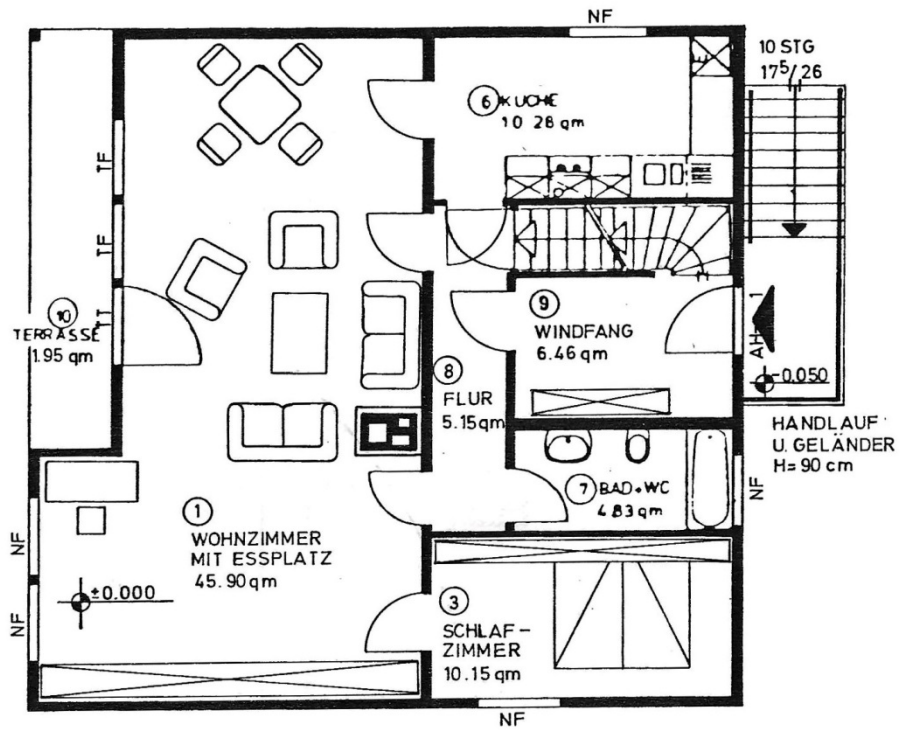
Grundrisse



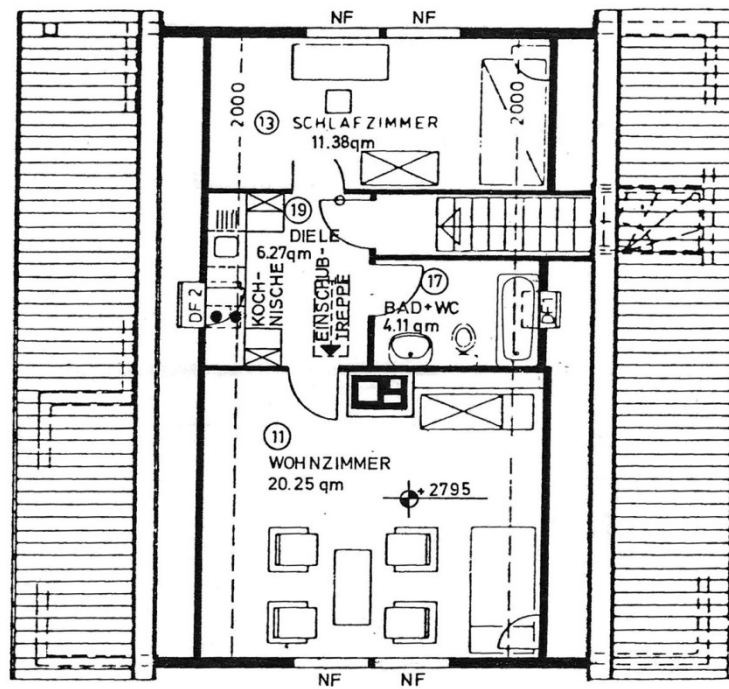
Schnittdarstellung des Hauses



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Der Garten

Blüten, Düfte und Früchte – ein lauschiges Grundstück mit kleinem Gewächshaus auf 436 m²

Klug angelegt, kommt er ohne allzu viel Pflege aus, bietet gleichermaßen Sonnen- und Schattenplätze. Erstaunlich, was auf einem kleinen Stück Erde alles wächst und lebt.

Genießen Sie die Morgensonne oder den kühlen Schatten an heißen Sommertagen auf der geräumigen Terrasse und lauschen Sie dabei den vielen Singvögeln, die in den Hecken und Büschen nisten.

Die Umgebung

Alleen, Felder, Wiesen und Seen – für Stadtlüchter, Naturliebhaber und Familien

Die Immobilie liegt weit draußen und ist doch versorgt mit allem, was es zum städtischen Leben braucht. Einkaufszentren, Baumarkt, Ärzte, Restaurants, Schulen und mehr liegen oft fußläufig, die S-Bahn-Station Waidmannslust ist in etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die weite eiszeitlich-hügelig geformte Landschaft um Lübars–Waidmannslust herum mit dem Naturschutzgebiet Tegeler Fließ bildet den Kontrast zur geschäftigen Einkaufsmeile. Das Tegeler Fließ als Teil des Naturparks Barnim bildet ein liebliches Urstromtal mit Niederungsmooren, Feuchtwiesen und Erlenbrüchen.

Ob zu Fuß, mit dem Rad oder zu Pferd, die Umgebung lädt zu ausgedehnten Wanderungen ein. Reitvereine gibt es in Lübars und Blankenfelde. Auf dem Gutshof der Alten Fasanerie im Freizeitpark Lübars – 1740 von König Friedrich II. gegründet – wird biologische Landwirtschaft betrieben. Dort kann man Ponys, Hühner und Schafe erleben, Jung und Alt treffen oder Feste feiern.

Auch die schönen alten Dorfkerne Lübars, Blankenfelde, Schildow und Hermsdorf sind eine Erkundung wert. Im Winter lädt die Rodelbahn an der Lübarser Höhe zum Schneespaß ein.

Alle Angaben unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung

Kontakt für Besichtigungen

S. Schwartz & P. Pourquery de Boisserin E-Mail: info@haus-kaufen-berlin-luebars.de

•

Galerie





