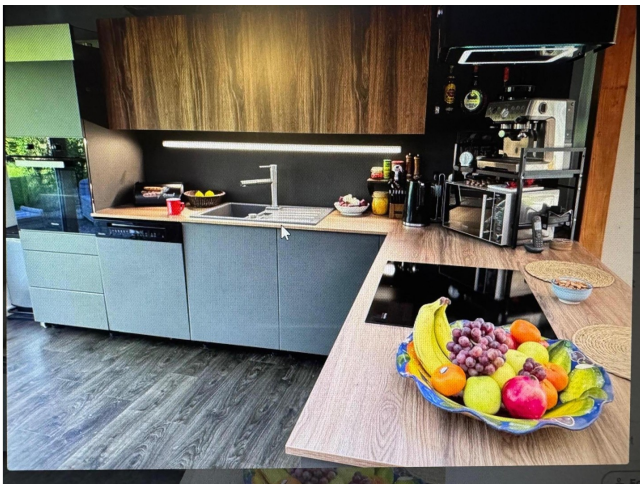


Exposé

Einfamilienhaus in Reinickendorf

Exklusives 4-Zimmer-Haus in idyllischer Lage von Berlin-Lübars



Objekt-Nr. **OM-447831**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Frank Schroeder

13469 Reinickendorf
Berlin
Deutschland

Baujahr	1980	Summe Nebenkosten	300 €
Grundstücksfläche	525,13 m ²	Mietsicherheit	6.900 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	125,13 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	525,13 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der charmantesten und ruhigsten Lagen Berlins – im historischen Ortsteil Lübars – erwartet Sie dieses stilvolle und lichtdurchflutete Einfamilienhaus. Nur wenige Schritte vom ältesten Dorfkern Berlins entfernt, genießen Sie hier eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle, gewachsener Dorfstruktur und urbaner Nähe.

Die Umgebung besticht durch weitläufige Natur, aktive Landwirtschaft sowie eine barocke Dorfkirche aus dem späten 18. Jahrhundert – ein echtes Stück Berliner Geschichte. Eine der schönsten und eindrucksvollsten Naturlandschaften Berlins zieht sich von dem Dorf Lübars bis zu den Ufern des Tegeler Sees.

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien, die ein modernes und komfortables Wohnambiente schaffen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag gemäß § 557a BGB.

Der Mietvertrag wird als befristeter Mietvertrag (Zeitmietvertrag) gemäß § 575 BGB für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

Die Befristung erfolgt aus folgenden Gründen:

Der Vermieter weist darauf hin, dass er beabsichtigt, die Mieträume nach Beendigung des Mietverhältnisses für eigene Wohnzwecke oder für Wohnzwecke seiner Kinder zu nutzen.

Im Falle des Todes des Vermieters geht das Eigentum an den Mieträumen auf seine Rechtsnachfolger über. Diese sind berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Eigenbedarf geltend zu machen.

Der Vermieter behält sich ferner vor, während oder nach dem Mietverhältnis Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555b ff. BGB durchzuführen, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wie die Installation einer zusätzlichen Wärmepumpe.

Die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sowie eine etwaige Mieterhöhung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Mieter leistet eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von drei Nettokaltmieten.

Das Haus mit Garten wird möbliert vermietet.

Für die Übernahme der Möblierung ist vom Mieter eine Ablösesumme in Höhe von 10.000 € (Verhandlungsbasis) zu zahlen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Das modern ausgestattete Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

- 125,13 m² Wohnfläche

- rund 400 m² Gartenanteil
- 4 Zimmer
- Lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster
- Hochwertiger Kamin & effiziente Gasheizung
- Exklusive Einbauküche von Miele

Außenbereich & Komfort

- Eigener Parkplatz direkt am Haus
- Elektrische Einfahrt mit Fernbedienung
- Ruhige, verkehrsberuhigte Wohnlage
- Großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre

Auf einem separaten Teil des Grundstücks befindet sich eine weitere Einheit, die vom Eigentümer genutzt wird – dieser Teil ist jedoch durch einen Zaun getrennt, sodass ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre gewährleistet ist.

Lage & Infrastruktur

Die Lage verbindet Natur und Alltag perfekt:

Öffentliche Verkehrsmittel in ca. 100 m Entfernung

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Kindergärten in ca. 2 km erreichbar

Schnelle Anbindung an das Berliner Stadtzentrum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie



Fenster mit geschl. Rollläden



Wohnraum/Biliardraum

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flur



Blick vom Flur zur Küche



Wohnraum/Büro/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnraum/Büro/Schlafzimmer



Küchenansicht vom Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Wohnraum

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnraum



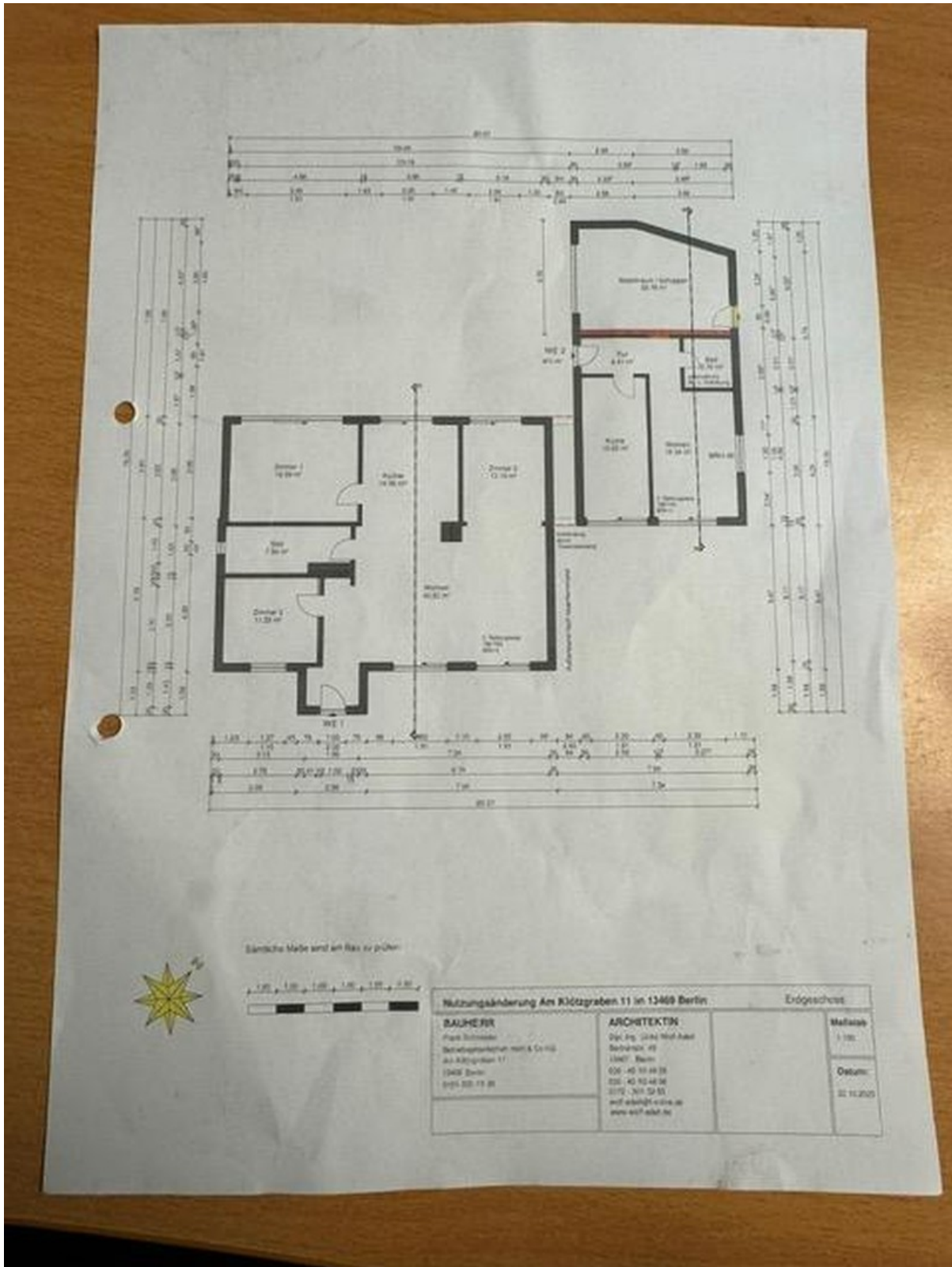
Wohnraum

Exposé - Galerie

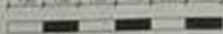


Wohnraum

Exposé - Grundrisse



Sämtliche Maße sind am Raue zu prüfen



Nutzungsänderung Am Klötzgraben 11 in 13469 Berlin		Erdgeschoss	
BAUHER Frank Schmecke Beratungsunternehmen mbH & Co KG Am Klötzgraben 11 13469 Berlin 030 520 11 20	ARCHITEKTIN Dipl.-Ing. Ulrike Wolf-Axel Schmecke 19 13467 Berlin 030 45 51 44 38 030 45 51 44 36 0172 361 52 51 wolf@schmecke-arch.de www.schmecke.de	Maßstab 1:100	Datum 22.10.2015

Grundriss