

Exposé

Zweifamilienhaus in Berlin - Reinickendorf

Zwei Häuser auf 813 m² Grundstück in Bestlage Berlin-Lübars



Objekt-Nr. OM-451334

Zweifamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Schroeder

13469 Berlin - Reinickendorf
Berlin
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	813,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	205,13 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	205,13 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwei Häuser auf einem Grundstück – Wohnen, Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen

Seltene Gelegenheit! Auf einem großzügigen Grundstück mit 813 m² befinden sich zwei vollständig eigenständige Wohnhäuser, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Mehrgenerationenlösung, zur teilweisen oder vollständigen Vermietung, für Feriengäste oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Die ruhige Lage, die hohe Privatsphäre sowie die moderne Ausstattung machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Die Immobilie auf einen Blick

Kaufpreis: 699.000 €

Grundstücksfläche: 813 m²

Wohnhaus 1

ca. 125,13 m² Wohnfläche

4 Zimmer

Badezimmer

Kamin und Gasheizung

Dach 2023 mit hochwertigen PREFA-Dachschindeln erneuert

Wohnhaus 2

ca. 80 m² Wohnfläche

2 Zimmer

Badezimmer

zusätzlicher Lagerraum

Gasheizung

Kurzfristig bezugsfrei – Einzug nach Vereinbarung möglich.

Ausstattung & Highlights

- ✓ Zwei komplett eigenständige Häuser auf einem Grundstück
- ✓ Bodentiefe Wärmeschutzfenster
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Helle und freundliche Wohnräume
- ✓ Zwei Stellplätze direkt vor den Häusern
- ✓ Jedes Haus mit eigenem Badezimmer und WC
- ✓ Eigene elektrische Einfahrtstore mit Fernbedienung
- ✓ Ruhige, verkehrsberuhigte Lage
- ✓ Hohe Privatsphäre

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Mehrgenerationenwohnen

Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück

Teilvermietung zur Finanzierung

Kapitalanlage mit zwei Wohneinheiten

Ferienvermietung

Großzügiges Wohnen für Familien

Diese besondere Immobilie bietet eine Kombination aus Flexibilität, Wohnkomfort und Investitionspotenzial.

Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Kapitalanlage – hier profitieren Sie von zwei separaten Häusern auf einem Grundstück und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Ausstattung

Die Häuser überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien, die ein modernes und komfortables Wohnambiente schaffen.

BESONDERHEIT

Die Immobilie eignet sich hervorragend für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage mit zwei separaten Wohneinheiten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

„Einzug zeitlich nach Vereinbarung möglich.“

Lage

Lübars

- einer der ruhigsten und grünsten Ortsteile Berlins.
- direkt am Tegeler Fließ (Naturschutzgebiet).
- dörflicher Charakter mit gleichzeitig sehr guter Anbindung.
- Öffentliche Verkehrsmittel in ca. 100 m Entfernung.
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Kitas in ca. 2 km.
- Schnelle Erreichbarkeit des Berliner Stadtzentrums.

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 WH-1

Exposé - Galerie



Wohnraum WH-1

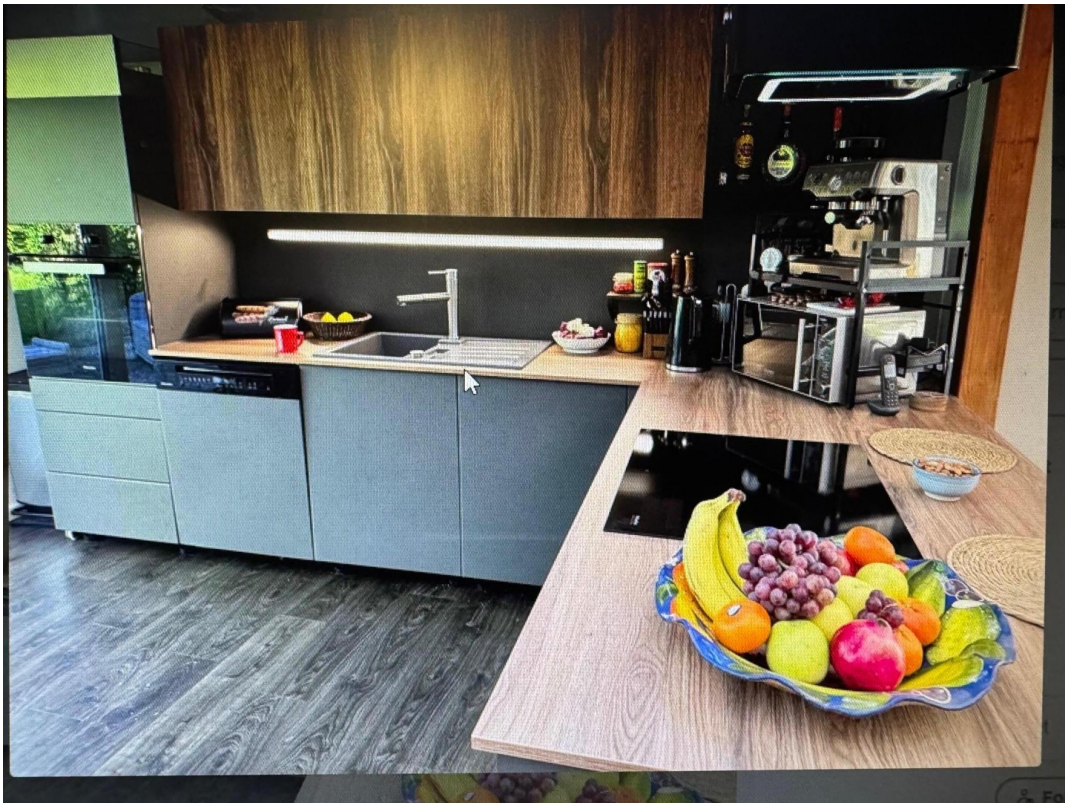


Wohnzimmer WH-1

Exposé - Galerie



Küche WH-1



Küche WH-1

Exposé - Galerie



Küchenansicht WH-1



Grundstückseinfahrt WH-1

Exposé - Galerie



Hausansicht WH-1



Gartenbereich vorne WH-1

Exposé - Galerie



Gartenbereich hinten WH-1



Wohnraum WH-1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer WH-1



Wohnraum WH-1

Exposé - Galerie



Wohnraum WH-1



Wohnraum WH-1

Exposé - Galerie



Badezimmer WH-1



Eingangsbereich/Flur WH-1

Exposé - Galerie



Grundstückseinfahrt WH-2



Sauna WH-2

Exposé - Galerie



Küche WH-2



Wohnraum WH-2

Exposé - Galerie



Abstellraum WH-2



Badezimmer WH-2



Badezimmer WH-2

Exposé - Galerie



Bodentiefe Fenster WH-2



Flur WH-2

Exposé - Galerie

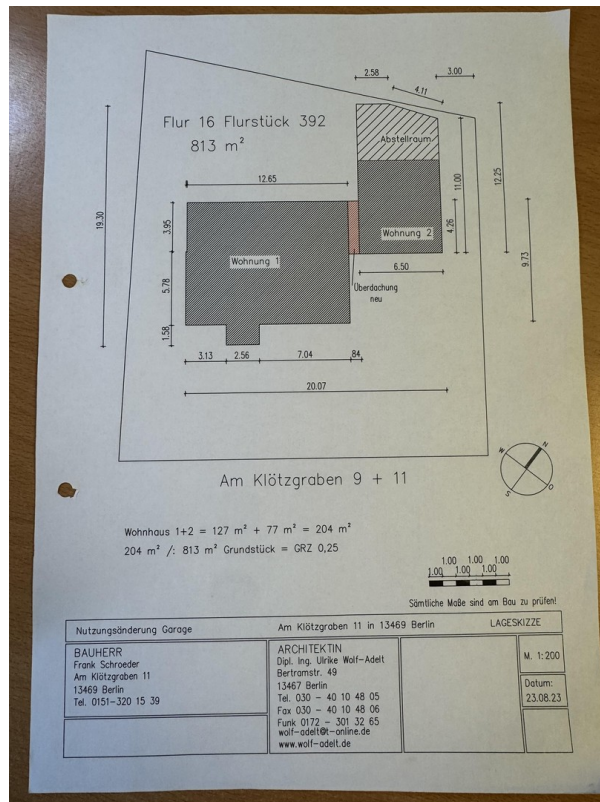


Neue Fenster WH-2



Wirlpool WH-2

Exposé - Galerie



Dokument WH 1 + WH 2

KOPIE

Formular 101
im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO Bln)^{1,2}

An die Bauaufsichtsbehörde:
Reinickendorf

Eingangsvormerk der Bauaufsichtsbehörde

Datum: 30.10.2025

Sandungsnummer

Altzeichen des Antragstellers

Ich habe die Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten zur Kenntnis genommen.

Für das Vorhaben:

1. **Bezeichnung**³

Errichtung und/oder Änderung und/oder Nutzungsänderung

Umbau Garage zur Wohnnutzung

Bei Nutzungsänderung: Bisherige Nutzung: Garage Beabsichtigte Nutzung: Wohnung

Die bauliche Anlage ist öffentlich zugänglich⁶. Es handelt sich um ein Gebäude⁷.

2. **Lagebezeichnung des Grundstücks / der Grundstücke in Berlin**⁸

PKZ: 13469 Bezirk: Reinickendorf Ortsteil: Lübars

Straße | Hausnummer | Buchstabenzusatz: Am Klötzgraben 11 Gemarkung | Flur | Flurstück-Zähler | Flurstück-Nummer: Lübars 16 392

Für weitere Grund- u. Flurstücke oder für besondere Situationen des Baugrundstücks liegt Anlage 3a und 3b bei.

beantragt ich/wir als

3. **BauherrIn**⁹

Natürliche Person oder Bauherrengemeinschaft, Personengesellschaft, Juristische Person

Firmenbezeichnung (bei Personengesellschaft / juristischer Person): Frank Schroeder Betriebsgesellschaft mbH & Co KG

Registernummer (bei Personengesellschaft / juristischer Person): Amtsgericht 14057 Berlin Registernummer: HRA 62270 B

AntragstellerIn / GeschäftsführerIn bzw. VertreterIn der Bauherrengemeinschaft / Personengesellschaft / Juristischen Person: Herr

Name: Schroeder Vorname: Frank

Straße: Am Klötzgraben Hausnummer (ggf. mit Zusatz) von | bis: 11

Land: D PLZ: 13469 Ort: Berlin

Telefon (mit Vorwahl): 0151 - 432 01 539 Telefax (mit Vorwahl):

E-Mail-Adresse: Frank-Schroeder-privat@gmx.de

BauherrIn ist GrundstückseigentümerIn

Batt 1 von 4

Dokument WH- 2

Exposé - Galerie

die Baugenehmigung gemäß § 63 BauO Bin, legen die erforderlichen Unterlagen vor und machen folgende Angaben:

4. Entwurfsverfasserin¹² ist:

die natürliche Person nach Nr. 3 oder

Name Wolff-Adelt		Vorname Ulrike	
Straße		Hausnummer (ggf. mit Zusatz) von bis 49	
Bertramstr.			
Land D	PLZ 13467	Ort Berlin	
Telefon (mit Vorwahl) 0172-301 32 65		Telefax (mit Vorwahl)	
E-Mail-Adresse wolff-adelt@t-online.de			

Bei Gebäuden: Nachweis der Bauvorlageberechtigung durch

Listeneintragung / Nachweisvertrag bei: Architektenkammer Berlin	ggf. Nr. 06161
---	-------------------

5. Bevollmächtigt¹³ ist:

die natürliche Person nach Nr. 4 oder

andere natürliche Person oder Personengesellschaft oder Juristische Person

Firmenbezeichnung (bei Personengesellschaft / juristischer Person)

Registriergericht (bei Personengesellschaft / juristischer Person)	Register-Nummer
--	-----------------

Bevollmächtigter / GeschäftsführerIn bzw. VertreterIn der Personengesellschaft / Juristischen Person

Name		Vorname	
Straße		Hausnummer (ggf. mit Zusatz) von bis	
Land D	PLZ 13467	Ort Berlin	
Telefon (mit Vorwahl)		Telefax (mit Vorwahl)	
E-Mail-Adresse			

Die benannte Person ist bevollmächtigt, gegenüber den zuständigen Behörden die Vertretung und alle Handlungen vorzunehmen, die zur Wahrung der Rechte und Interessen als BauherrIn erforderlich sind oder werden. Sie / Er ist zustellungsbevollmächtigt. Der Widerruf der Bevollmächtigung erfolgt schriftlich.

5.2 Die Bevollmächtigung gilt über das Antragsverfahren bis zur Nutzungsaufnahme fort.

5.3 Es wird keine Bevollmächtigung erteilt.

Blatt 2 von 4

Dokument WH- 2

6. Weitere Angaben zum Vorhaben:

6.1 Herstellungskosten: ermitteln sich gem. DIN 276 wie folgt¹²:

1. Bauwerk – Baukonstruktion (Kostengruppe 300)	5.000,00 €
2. Bauwerk – Technische Anlagen (Kostengruppe 400)	€
3. Außenanlagen (Kostengruppe 500)	€
4. Baunebenkosten (Kostengruppe 730)	1.500,00 €
Summe	9.500,00 €
+ gesetzliche Mehrwertsteuer	1.305,00 €
Herstellungskosten	11.305,00 €
5. Bauvorhaben Umbauer-Raum (BRI)	231,13 m ³
Herstellungskosten/m ³	164,94 €/m ³

6.2 Angabe der Gebäudeklasse¹⁴: 1

6.3 Anzahl der Wohnungen im Gebäude¹⁴: 1

6.4 Es liegt ein Vorbescheid für das Vorhaben vor¹⁵.

Geschäftszeichen: _____ Bescheid vom: _____

6.5 Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans¹⁶.

Nummer 12-0	Feststellungsdatum 06.07.2006	GVBl.-Nr.
----------------	----------------------------------	-----------

7. Angaben zum Standsicherheitsnachweis¹⁷ nach § 66 Absatz 3 Satz 1 BauO Bin:

Der Nachweis ist nicht erforderlich, weil Anforderungen an die Standsicherheit nicht berührt sind.

Keine Prüfung erforderlich, weil das Bauvorhaben ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 oder 2 ist.

Keine Prüfung erforderlich. Die Erklärung nach § 15 Abs. 3 Satz 2 BauVerV (Formular Bauaufsicht111) ist beigefügt.

Keine Prüfung erforderlich. Die Erklärung nach § 15 Abs. 3 Satz 2 BauVerV (Formular Bauaufsicht111) wird vor Ausführung des Vorhabens der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt.

Der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis ist beigefügt.

Der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis wird vor Ausführung des Vorhabens der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt.

Der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis wird nachgereicht bis zum: _____

8. Angaben zum Brandschutznachweis¹⁸ nach § 66 Absatz 3 Satz 2 BauO Bin:

Der Nachweis ist nicht erforderlich, weil Anforderungen an den Brandschutz nicht berührt sind.

Keine Prüfung erforderlich, weil Gebäudeklasse 1 bis 3.

Die Prüfung ist entbehrlich, weil nur geringfügige Anforderungen an den Brandschutz bestehen.

Der Bericht über den geprüften Brandschutznachweis ist beigefügt.

Der Bericht über den geprüften Brandschutznachweis wird vor Ausführung des Vorhabens der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt.

Der Bericht über den geprüften Brandschutznachweis wird nachgereicht bis zum: _____

9. Bauvorlagen¹⁹:

Die in Anlage 1 aufgelisteten Bauvorlagen liegen bei.

Weitere Bauvorlagen werden unmittelbar nachgereicht²⁰.

10. Weitere Unterlagen²¹:

Die in Anlage 2 aufgelisteten Unterlagen liegen bei.

Blatt 3 von 4

Dokument WH- 2

Exposé - Galerie

11. Zusätzlich beantrage ich folgende

11.1 Planungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen nach dem BauGB²⁵

1. Ausnahme zur Überschreitung der zul. GRZ I von 0,209 um 3,60 m² auf 0,21
2. Ausnahme zur Überschreitung der zul. GRZ II von 0,309 um 20,55 m² auf 0,334
3. Ausnahme für den Standort der Müllbehälter vor der Baufluchtlinie

Für weitere Ausnahmen und Befreiungen ist ein Extrablatt beigelegt.

11.2 Bauordnungsrechtliche Abweichungen²⁵

4. Abweichung von §6 Abs. 3 BauOBln (Überschneidung der Abstandsflächen) für
5. Abweichung von §6 Abs. 3 BauOBln (Überschneidung der Abstandsflächen) für
6. Abweichung von §47 BauOBln Lichte Raumhöhe

Für weitere Abweichungen ist ein Extrablatt beigelegt.

mit folgender Begründung:

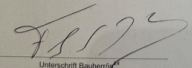
Bei dem Antrag handelt es sich um eine nachträgliche Genehmigung. Das Gebäude wird in seinen Außenabmessungen nicht verändert. Die Räumlichkeiten wurden schon vor Erwerb als Wohnraum genutzt. Die Versagung der Wohnnutzung würde zu Vernichtung von Wohnraum führen, da Herr Schroeder in den Räumen seit vielen Jahren wohnt. Die zul. GFZ von 0,409 wird um 159 m² unterschritten. Vorh. GFZ 0,21

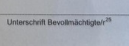
Für weiteren Begründungstext ist ein Extrablatt beigelegt.

Ich/Wir erklären

13. auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach § 69 Absatz 4 Satz 3, 1. Halbsatz BauO Bln zu verzichten.
 Ja Nein

Erforderliche Unterschriften gemäß § 2 BauVerf:


Unterschrift Bauherr


Unterschrift Bevollmächtigter²⁶

Blatt 4 von 4

Dokument WH- 2



GARANTIE ZERTIFIKAT

Die PREFA Aluminiumprodukte CronH genießen folgende Garantiezustationen gemäß den untenigen Bedingungen:

40 JAHRE AUF DAS GRUNDMATERIAL

PREFA DACHELEMENTE
Dachplatte | Dachplatte R.1a | Dachelement | Dachziegel | Dachpaneel FX.12 | PREFL

PREFA DACHANBAUWERKE
Siding | Siding X | Wandtraufen | Windschutzblech | Fensaakepaneel FX.12 | PREFL

PREFA DACHENTWÄSSERUNG
Dachrinne | Ablaufrohr
gegen Bruch, Korrosion (Rost) und Frostschäden sowie

40 JAHRE AUF DIE FARBESCHICHTUNG P.10
dieser Produkte gegen Abblättern, Abblättern, Blasenbildung und Brechen

KUNDEN- UND OBJEKTDATEN

Herr Frank Kurt Schroeder, Am Klötzgraben 11, 13469 Berlin

Benennung des / der Bauwerks / Bauteils
Dachwandwerk UC Christian Diedrich, Kleinstraße 13, 14621 Schwälde-Glien

Wfläche oder Montagebereich
82 m² Dachschindel

Produkt
anbauszitl P.10 itacco

Datum
DE-2023/0172

19.10.2023
Ausstellungsdatum

11.04.2023
Nachweisdatum


D. Christian Diedrich | Geschäftsführer

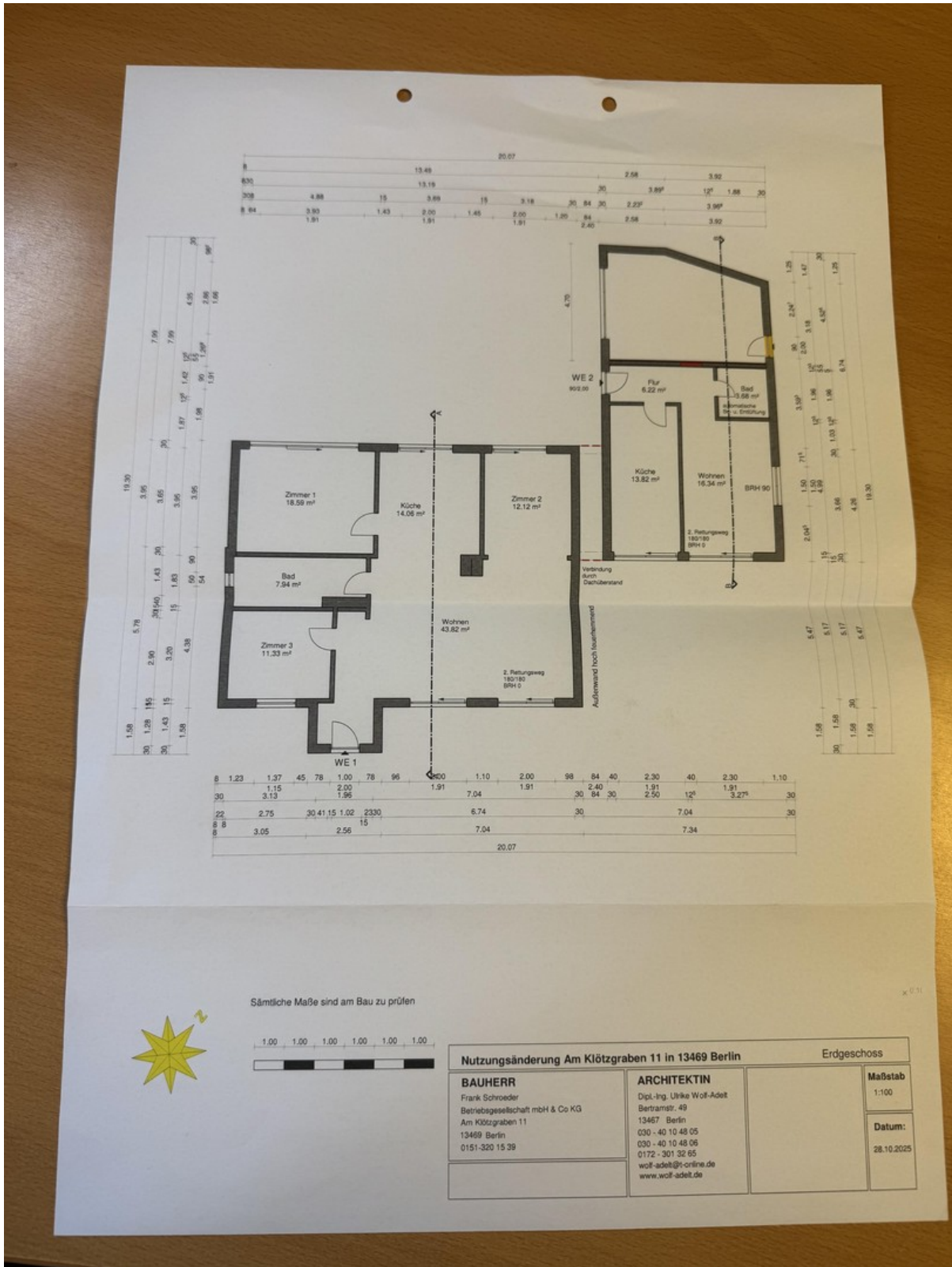
PREFA Aluminiumprodukte GmbH
3912 Markt/Eisenberg | Wernitztal | Anhalt
T +49 (0)30 360 44 44 | www.prefa.com

WWW.PREFA.COM

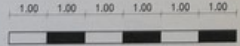


Dachschindel GARANTIE WH-1

Exposé - Grundrisse



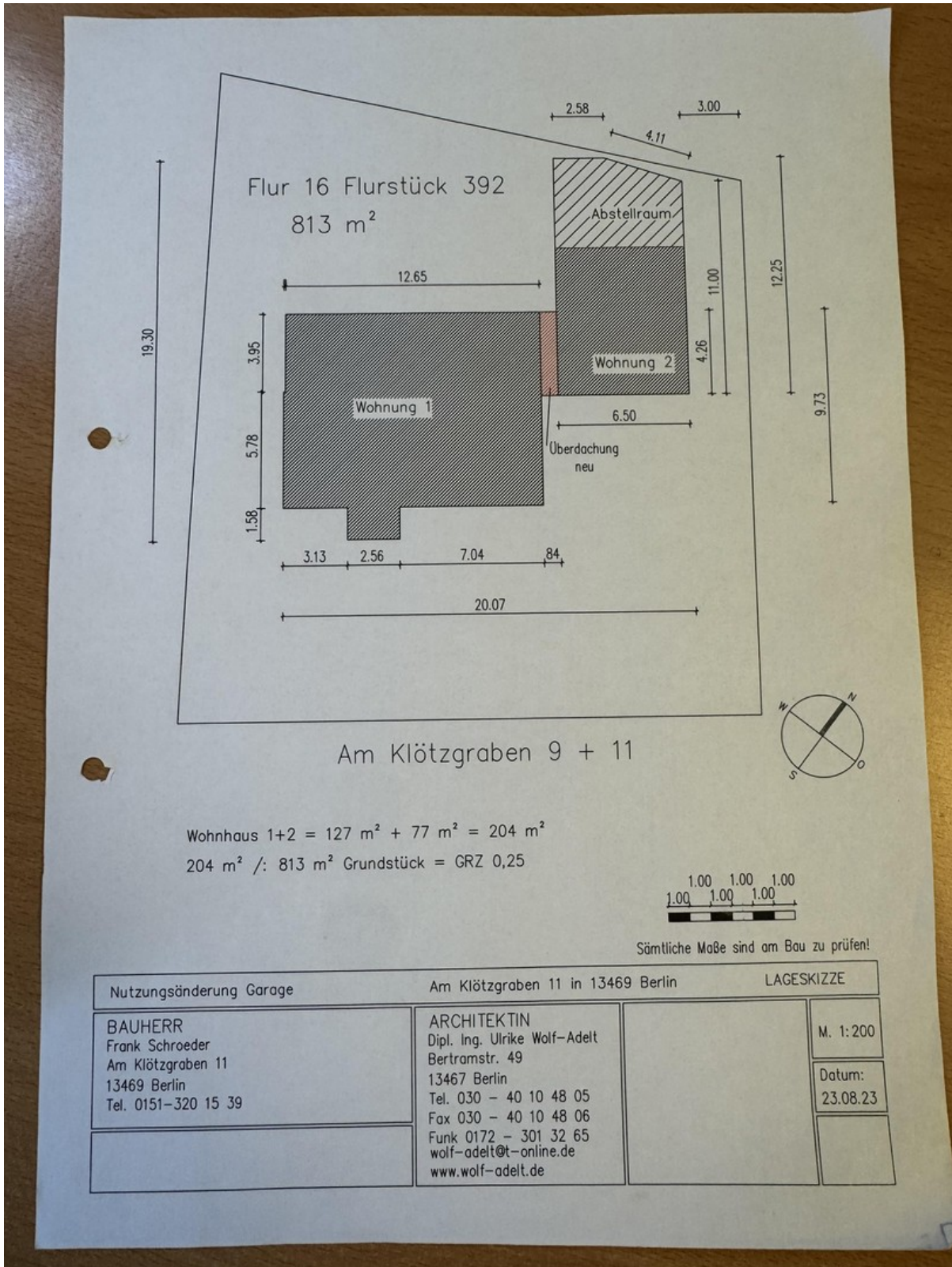
Sämtliche Maße sind am Bau zu prüfen



Nutzungsänderung Am Klötzgraben 11 in 13469 Berlin		Erdgeschoss	
BAUHERR Frank Schroeder Betriebsgesellschaft mbH & Co KG Am Klötzgraben 11 13469 Berlin 0151-320 15 39	ARCHITEKTIN Dipl.-Ing. Ulrike Wolf-Adelt Bertramstr. 49 13467 Berlin 030 - 40 10 48 05 030 - 40 10 48 06 0172 - 301 32 65 wolf-adelt@t-online.de www.wolf-adelt.de	Maßstab 1:100	Datum: 28.10.2025

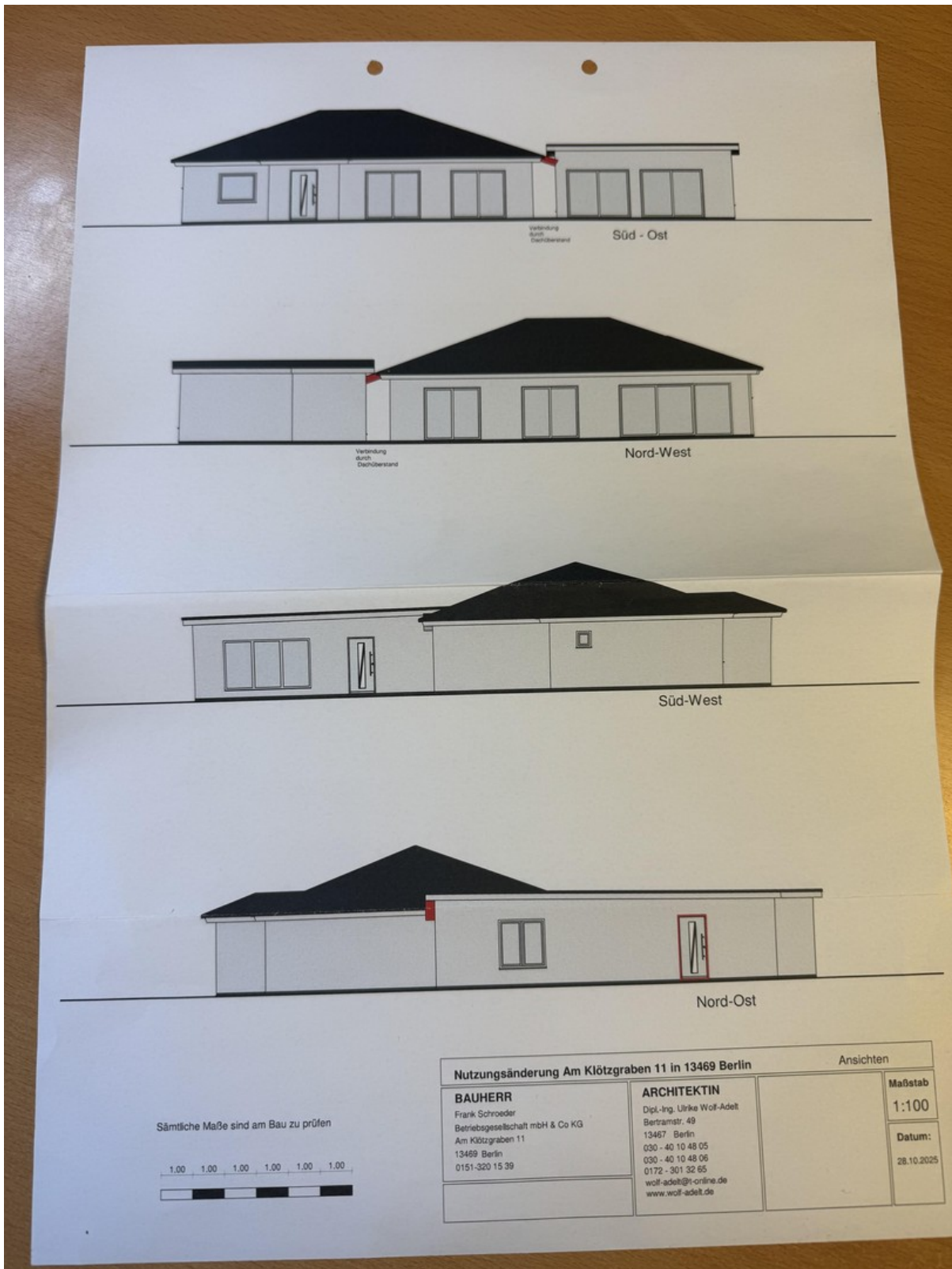
Dokument WH1 + WH2

Exposé - Grundrisse



Dokument WH1 + WH2

Exposé - Grundrisse



Zeichnung WH1 + WH2