

Exposé

Haus in Berlin - Reinickendorf

Wohnen auf Zeit in Berlin-Lübars – Vollmöbliertes Einfamilienhaus in Bestlage



Objekt-Nr. OM-475030

Haus

Vermietung: **2.499 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Frank Schroeder

13469 Berlin - Reinickendorf
Berlin
Deutschland

Baujahr	1980	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	4,00	Mietdauer min.	6
Wohnfläche	125,13 m²	Mietdauer max.	48
Energieträger	Gas	Frei ab	15.07.2026
Summe Nebenkosten	300 €	Frei bis	15.07.2030
Mietsicherheit	6.597 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	2.499 € pro Monat	Raucher	Nein
Kaltmiete	2.199 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	gepflegt	Max. Personen	4
Stellplätze	1	Haustiere	Nicht erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Norden Berlins erwartet Sie dieses hochwertig modernisierte und vollständig möblierte Einfamilienhaus. Die harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, exklusiver Ausstattung und einem großzügigen Privatgarten schafft ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf einer Wohnfläche von 125,13 m² stehen Ihnen vier großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung. Der ca. 550 m² große, exklusiv nutzbare Privatgarten bietet viel Raum zum Entspannen, Arbeiten im Homeoffice oder für gesellige Stunden im Freien.

Das insgesamt 813 m² große Grundstück wurde in zwei vollständig voneinander getrennte Wohnbereiche aufgeteilt. Jeder Wohnbereich verfügt über eine eigene Zufahrt, einen separaten PKW-Stellplatz sowie ein elektrisches Einfahrtstor mit Funkfernbedienung. Ein hochwertiger Sichtschutzzaun und die liebevoll angelegte Gartenanlage gewährleisten ein Höchstmaß an Sicherheit und Privatsphäre.

Ausstattung – Ihre Highlights

- Exklusive und ruhige Wohnlage in Berlin-Lübars
- Modernisierung (2020/2021)
- Nichtraucherhaus
- Sofort bezugsfertig
- Hochwertige Miele-Einbauküche
- Stilvoll und vollständig möbliert
- ca. 550 m² exklusiver Privatgarten
- Wohnfläche: 125,13 m²
- Vier großzügig geschnittene Zimmer
- Kamin für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Bodentiefe Wärmeschutzfenster
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Einfahrtstor mit Funkfernbedienung
- PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück

VERTRAGSMODELL 1

Befristeter Mietvertrag auf Zeit (12 bis 48 Monate) – je nach Vereinbarung –

- Nettokaltmiete: 2.199,00 € monatlich
- Betriebskostenvorauszahlung: 300,00 € monatlich
- Monatliche Warmmiete: 2.499,00 €
- Kaution: 6.597,00 € (entspricht drei Nettokaltmieten)

Für dieses Vertragsmodell wird eine Staffelmiete gemäß § 557a BGB vereinbart.

Die Nettokaltmiete erhöht sich jeweils nach Ablauf von zwölf Monaten automatisch um 86,00 € monatlich,

ohne dass es einer gesonderten Erklärung des Vermieters bedarf.

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) ausgeschlossen. Gesetzlich zulässige Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie Änderungen der Betriebskosten bleiben hiervon unberührt.

VERTRAGSMODELL 2

Befristeter Mietvertrag auf Zeit (6 bis 12 Monate) – je nach Vereinbarung –

All-inclusive-Warmmiete (Pauschalmiete): 2.799,00 € monatlich

Im Mietpreis enthalten sind:

- Strom
- Wasser
- Internet
- Müllentsorgung
- Professionelle Gartenpflege 1 × pro Monat.
- Kautions: 6.597,00 € (entspricht drei Nettokaltmieten)

Die Befristung erfolgt gemäß § 575 BGB, da die Immobilie nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit für eine Eigennutzung durch den Vermieter vorgesehen ist.

Ausstattung

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

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigung und Bewerbung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns vorab folgende Unterlagen zu übersenden:

Vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft

Aktuelle SCHUFA-Auskunft

Einkommensnachweise der letzten drei Monate

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung (soweit vorhanden)

Kopie eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses

Nach Eingang Ihrer vollständigen Unterlagen setzen wir uns zeitnah mit Ihnen zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins in Verbindung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen / Best regards

Frank Schroeder

Lage

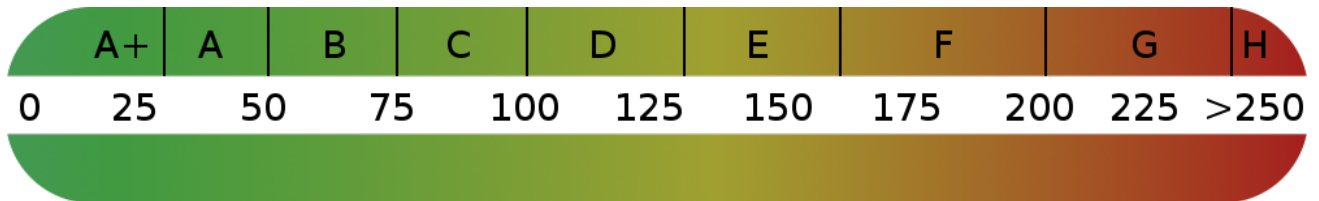
Berlin-Lübars zählt zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen im Norden der Hauptstadt. Der traditionsreiche Ortsteil verbindet ländliche Idylle mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Anbindung an die Berliner Innenstadt.

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn- & Billiardraum

Exposé - Galerie

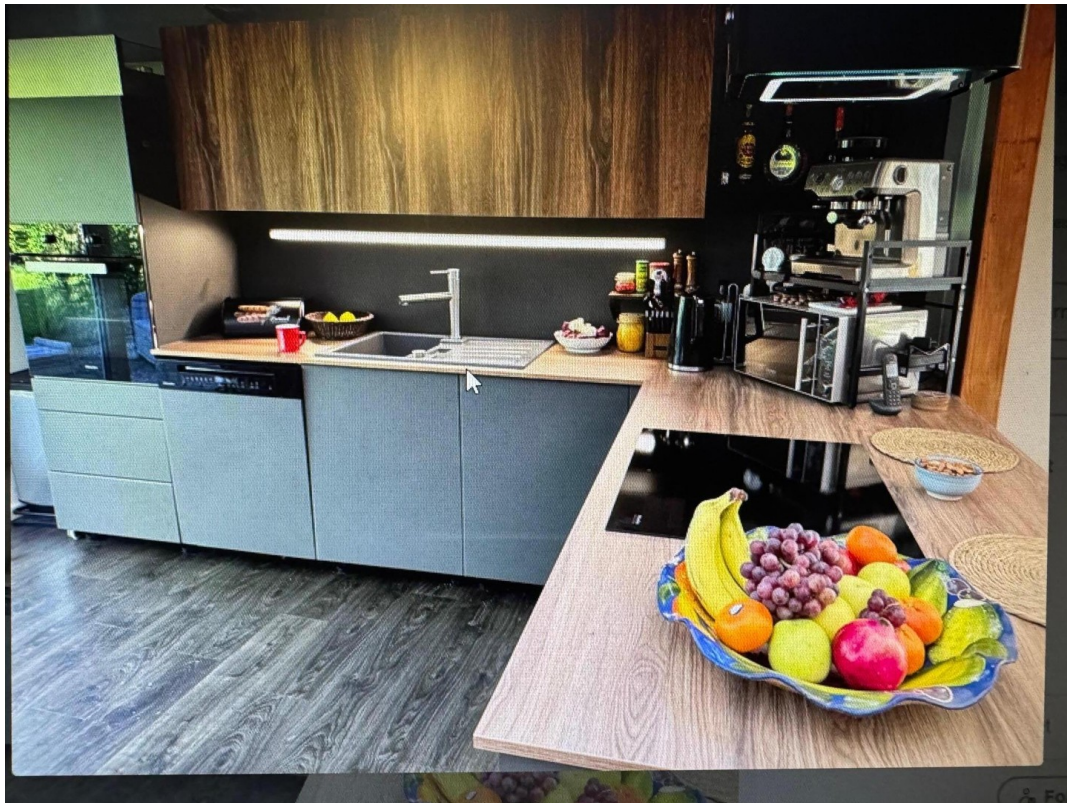


Einfamilienhaus Berlin-Lübars



Wohn- & Billiardraum

Exposé - Galerie



Miele Einbauküche neuwertig



Küche / Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohn- & Billiardraum

Exposé - Galerie



Wohn- & Billiardraum



Ansicht vom Garten vorne

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten vorne



Blick vom Billiardraum ins Bad

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur



Schlafzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Büro



Ansicht Wohnraum

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten hinten