

Berlin / Frohnau – Frohnau

Modernisierte Zweifamilien-Architektenvilla in Berlin-Frohnau

Property ID: 24045015C



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.040.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 312 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 784 m²

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

At a glance

Property ID	24045015C
Living Space	ca. 312 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	1.040.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	177.99 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



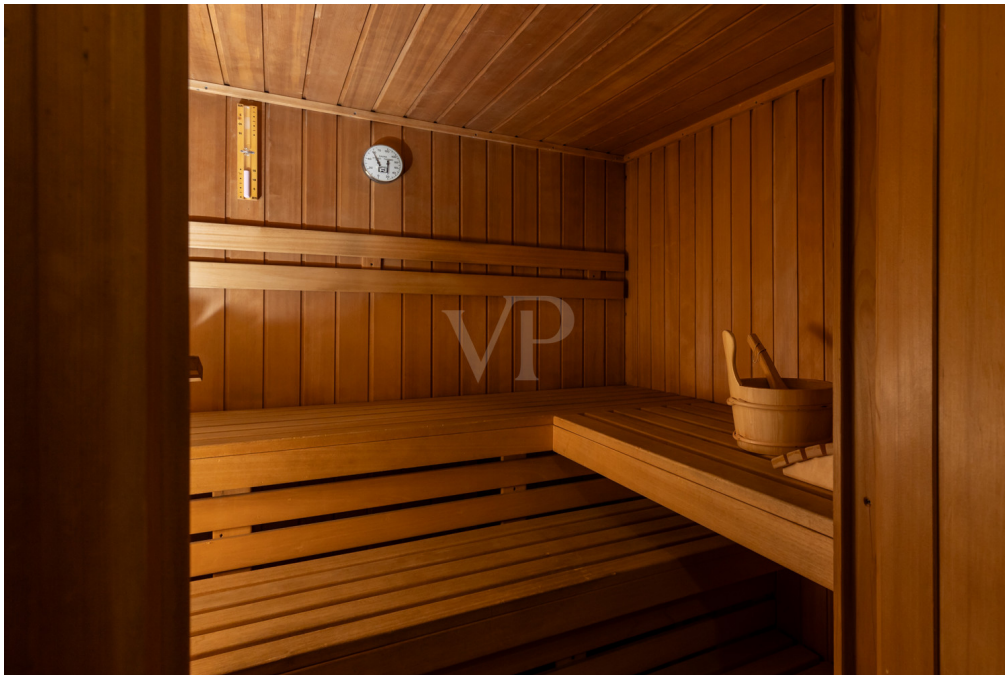
Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

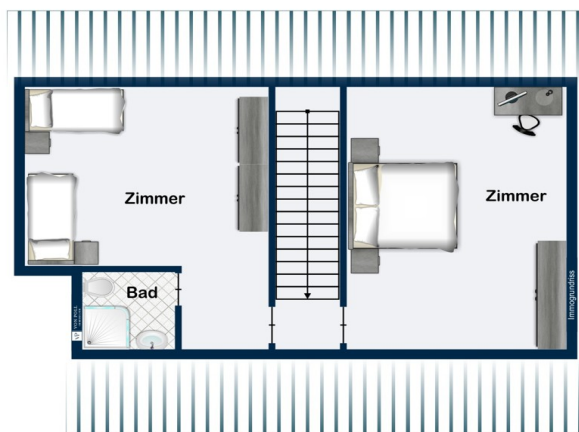


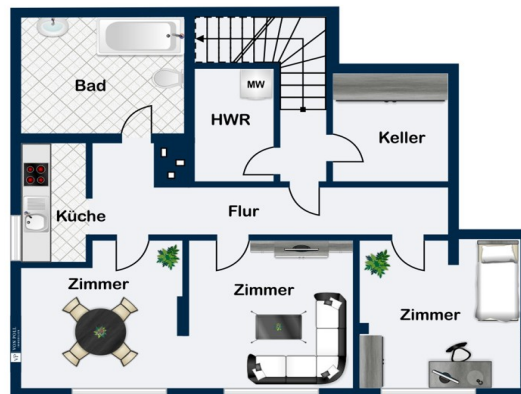
Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

A first impression

Dieses moderne Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1977 präsentiert sich nach umfassender Modernisierung als ideales Zuhause für Familien oder als Mehrgenerationen-Wohnlösung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 312 m² und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das zweistöckige Haus umfasst fünf geräumige Schlafzimmer, die nicht nur Ruhe und Erholung bieten, sondern auch Platz für Gäste oder ein Homeoffice bereitstellen. Drei modern gestaltete Badezimmer warten mit zeitgemäßem Komfort auf; sie sind funktional und geschmackvoll ausgestattet, um den Ansprüchen aller Familienmitglieder gerecht zu werden. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch einen offenen Kamin eine behagliche Atmosphäre schafft. Eine Einbauküche, die alle notwendigen Geräte und Stauraum bietet, erfüllt die Ansprüche an modernes Kochen. Die grundlegende Ausstattung mit Laminat und Fliesen sorgt für eine pflegeleichte und stilvolle Gestaltung der Innenräume. Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich des Hauses. Eine nach Nordwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein, während der nach Süden gerichtete Balkon optimalen Sonneneinfall bietet. Durch die im Jahr 2024 erfolgte Balkon-Dacherneuerung und Abdichtung ist sichergestellt, dass dieser Bereich den neuesten Standards entspricht. Ein Garten ergänzt das Angebot und bietet Raum für Freizeitaktivitäten oder entspannte Momente in der Natur. Zudem verfügt das Haus über eine KLAFS-Sauna, die sich ideal für entspannende Stunden nach einem langen Arbeitstag eignet. Der Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Die grundlegende Ausstattung des Hauses wird durch eine Fußbodenheizung ergänzt, die in den kälteren Monaten für eine angenehme Wärme sorgt und die Wohnqualität erheblich steigert. Die Gesamtausstattung des Hauses ist mit einer normalen Qualitätsstufe bewertet, was Funktionalität und vernünftige Materialien kombiniert. Dank der abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2024 ist die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand, der sowohl optisch als auch technisch überzeugt. Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch, sodass das Haus gleichermaßen für Familien oder als Investition in eine Vermietungslösung geeignet ist. Wir laden Sie herzlich ein, diese moderne Immobilie persönlich zu besichtigen, um sich von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potential dieses Zweifamilienhauses für Ihre Wohnbedürfnisse.

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Details of amenities

- Offener Kamin im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Garten
- Nordwest ausgerichtete Terrasse
- Nach Süden ausgerichteter Balkon
- Laminat, Fliesen und teilweise Parkett
- KLAFS-Sauna
- Carport

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

All about the location

Berlin Frohnau liegt im nördlichsten Zipfel des Bezirks Reinickendorf. Mit seinen exklusiven Villen und Landhäusern gehört Frohnau zu dem gehobenen Ortsteil Reinickendorfs. Frohnau ist auch als Gartenstadt bekannt und überzeugt mit seiner Schönheit und Idylle. Im Zentrum dieses schönen Stadtteils befindet sich die S-Bahnlinie 1, mit der man eine perfekte Anbindung an die Berliner Innenstadt hat. Zudem verkehren die Buslinien 125, 220 und 806. Mit diesen gelangt man u.a. in den benachbarten Stadtteil Tegel, hier hat man Anschluss an die U-Bahnlinie 6, den Stadtteil Hermsdorf und an die angrenzenden brandenburgischen Gemeinden Glienicke/ Nordbahn und Schildow. Die zwei bekanntesten Plätze Frohnas sind der Ludolfinger Platz und der Zeltinger Platz. Hier findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken, Post etc.) sowie diverse kulinarische Einrichtungen. Der Autobahnanschluss A 111 Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm ist in wenigen Autominuten zu erreichen. Frohnau vereint das Gefühl in einer Großstadt leben zu dürfen und die Vorzüge einer beschaulichen und naturnahen Vorstadt zu genießen.

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 177.99 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33 Berlin - Hermsdorf
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com