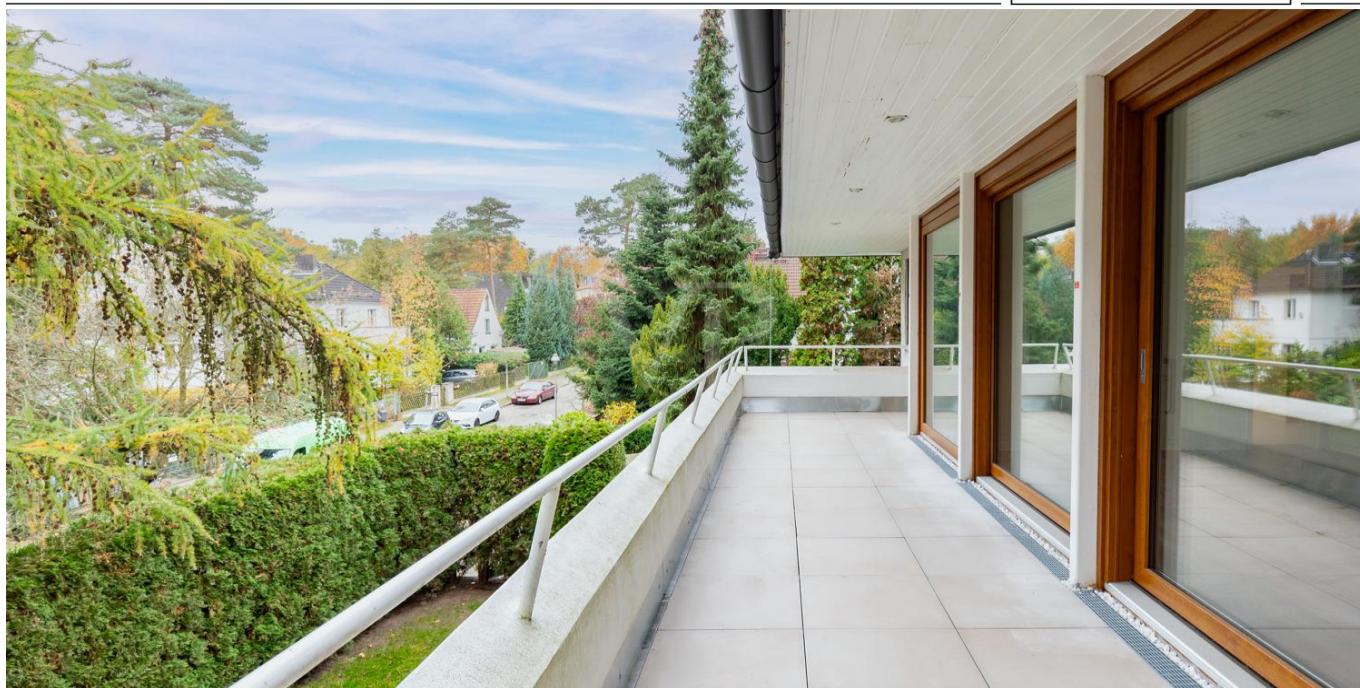


Berlin / Frohnau – Frohnau

Modernisierte Zweifamilien-Architektenvilla in Berlin-Frohnau

Número da propriedade: 24045015C



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.040.000 EUR • ÁREA: ca. 312 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 784 m²

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Numa vista geral

Número da propriedade	24045015C	Preço de compra	1.040.000 EUR
Área	ca. 312 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 40 m²
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1977		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	177.99 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.11.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

O imóvel



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

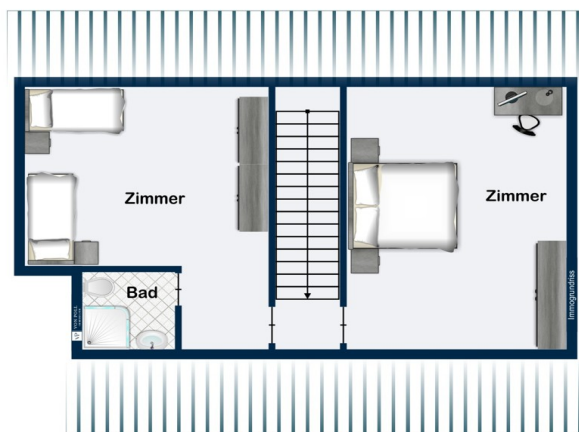


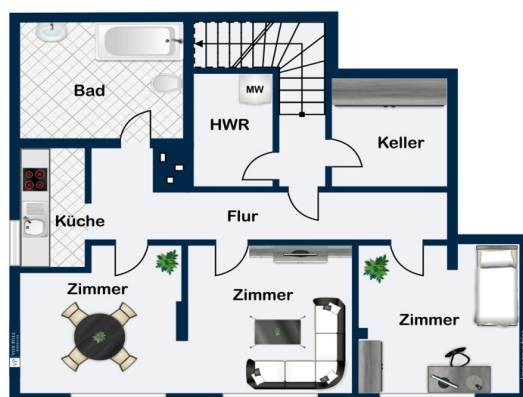
Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24045015C - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Kaufmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com