

Berlin – Frohnau

# Schönes Reihenmittelhaus mit Sonnengarten und Garage in schönster Ortslage von Frohnau!

*Número de propiedad: 25045013*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 580.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 175 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25045013                                       |
| Superficie habitable | ca. 125 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 2002                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 580.000 EUR                                                           |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                               |
| Método de construcción | Sólido                                                                |
| Espacio utilizable     | ca. 50 m²                                                             |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 01.02.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 44.70 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |

Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

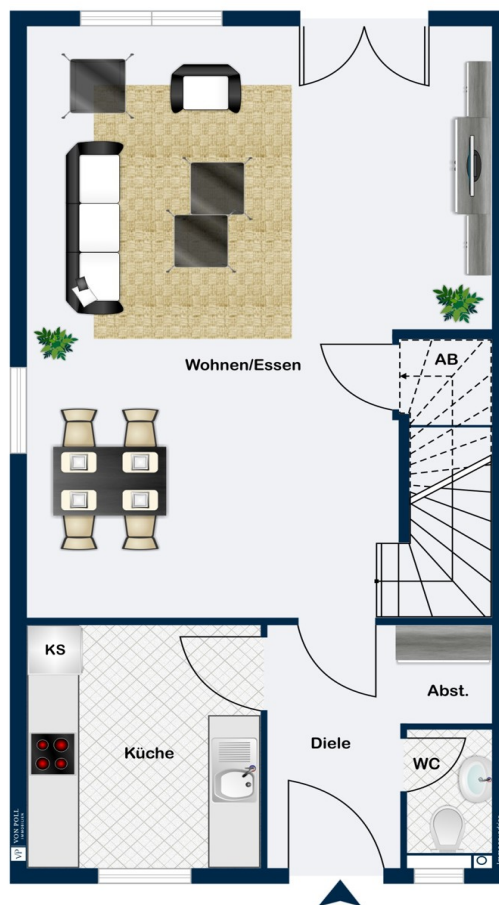


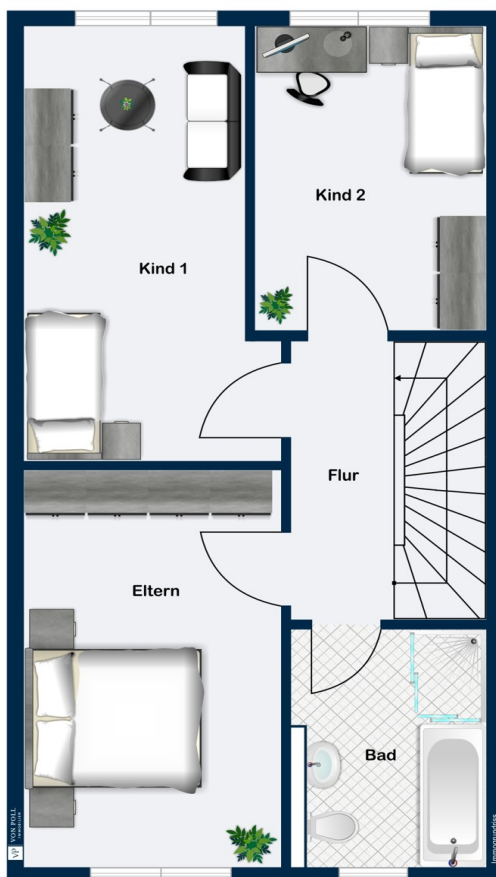
Finanzierung  
berechnen



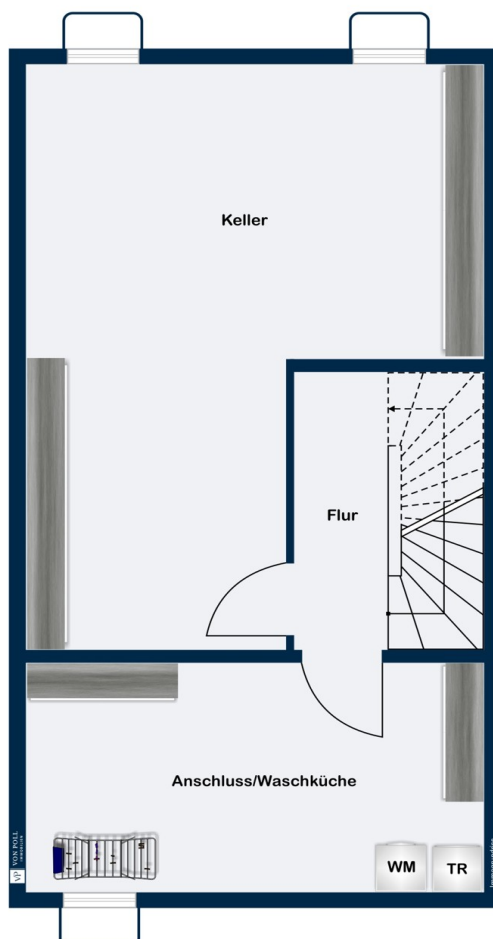
Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Una primera impresión

Dieses moderne und familienfreundliche Reihenmittelhaus wurde 2002 gebaut und erstreckt sich auf 3 Ebenen mit insgesamt 6 Zimmer, welche zusammen ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten fast neuwertigen Zustand und stellt durch seinen durchdachten Grundriss ein Raumwunder dar. Im Kellerbereich stehen noch ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Aktuell befinden sich dort ein Hauswirtschaftsraum und ein Hobby- und Vorratsraum. Vom Eingangsbereich erreichen Sie einen gut belichteten, offenen Wohn- und Essbereich von dem Sie einen tollen Blick in den Garten genießen können. Am Eingangsflur gelegen befindet sich noch ein schönes Gäste-WC mit Fenster und man gelangt in die voll ausgestattete Küche. Vom Wohnzimmer aus geht es raus auf die Terrasse und den Gartenbereich. Das gesamte Objekt zeigt sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Über eine Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss, in welchem Sie drei praktisch geschnittene Zimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche vorfinden. Im zweiten Obergeschoss / Dachgeschoss befinden sich noch zwei weitere Zimmer mit großen Dachflächenfenstern für Arbeit, Hobby, Gäste oder Sport. Als besonderes Highlight gehört eine separate Garage, welche mit elektrischem Tor, Strom und Licht ausgestattet ist, ebenfalls zu dem Objekt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Detalles de los servicios

- separate Garage mit elektrischem Tor, Licht und Strom
- sehr gepflegter Garten
- Dachgiebel ausgebaut
- Einbauküche
- sehr gut und flexibel nutzbarer Keller
- guter gepflegter Zustand

Número de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 de propiedad: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin  
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)