

Berlin / Frohnau – Frohnau

Architektenvilla mit Einliegerwohnung in schöner Frohnaulage!

Número de propiedad: 25045026



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 820.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 864 m²

Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – 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: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

De un vistazo

Número de propiedad	25045026
Superficie habitable	ca. 280 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	3
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	820.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 140 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	25.01.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	143.64 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



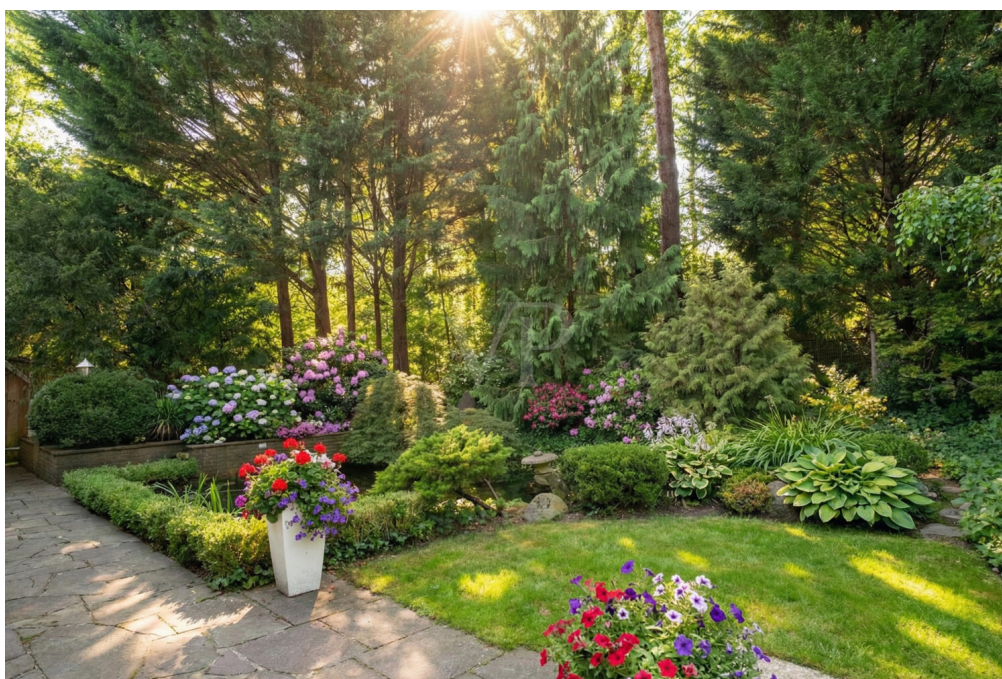
Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – 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: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La propiedad



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

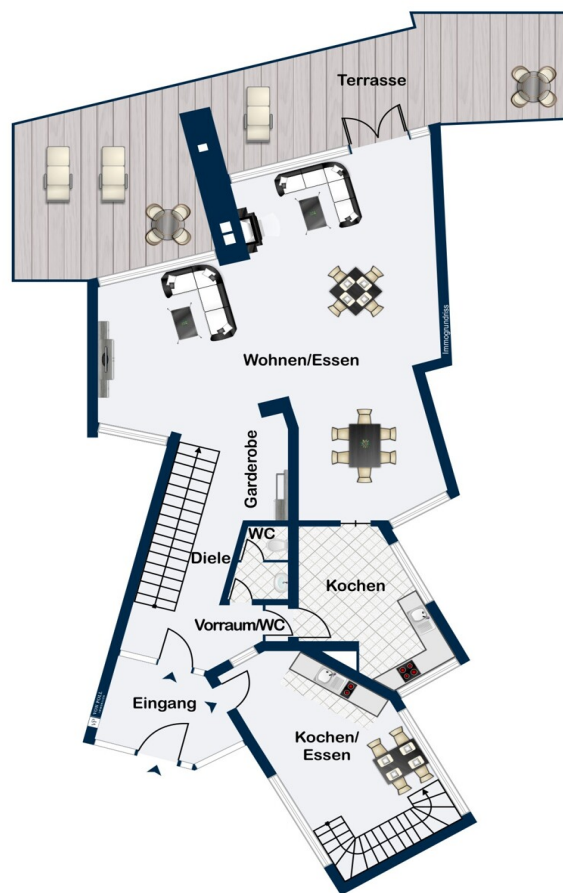


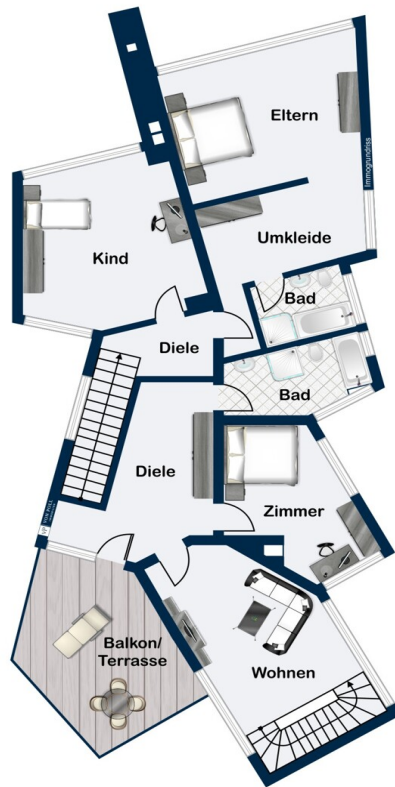
Finanzierung
berechnen

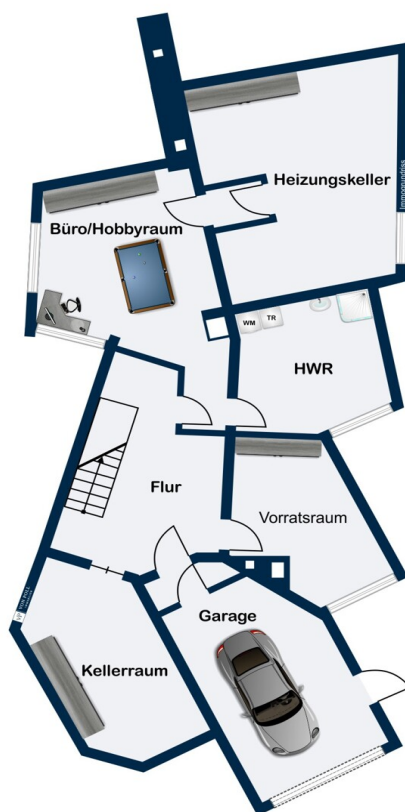


Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

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: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Una primera impresión

Diese repräsentative Architektenvilla in begehrter Waldrandlage besticht durch ihren individuellen Charme und einem gepflegten Zustand. Das Ursprungsbaujahr war 1968 mit umfangreicher Sanierung im Jahr 2016. Auf einem ca. 864 m² großen Grundstück bietet sie rund 280 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und einem zusätzlichem vollen Kellergeschoss mit integrierter Garage. Eine Einliegerwohnung ist vorhanden und ist voll in die Villa integriert.

Der Eingang empfängt Sie mit einem ansprechenden geschlossenen Glasvorbau. Das Erdgeschoss umfasst einen sehr großzügigen Wohn- / Essbereich mit Kamin, Küche, Gäste-WC und Kammer sowie in der Einliegerwohnung noch eine Küche mit Essbereich.

Das Obergeschoss verfügt über 4-5 Zimmer und eine rund 18 m² große Terrasse sowie 2 Bäder.

Ein zum Garten verglastes Schlafzimmer und viel in den Bäder verbauter Marmor schaffen eine wertige Atmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine rund 60 m² große Terrasse mit Außenkamin und Grill- / Sitzecke sowie einem kleinen Teich. Der idyllische Garten lädt zur Erholung ein.

Im Kellergeschoss finden Sie einen größeren tagesbelichteten Büro- oder Hobbyraum, einen großen Hauswirtschaftsraum mit WC und Dusche, einen Heizungsraum und weitere Kellerräume vor.

Viel als Bodenbelag und in den Bäder verbauter Marmor schafft eine wertige Atmosphäre. Dieses individuell gestaltete Haus lässt viele interessante Nutzungsaspekte zu. Nur eine Besichtigung lässt einen dies vollumfänglich erfassen.

Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Detalles de los servicios

- Parkett-/ Marmor-/ Fliesen-/ Teppichboden
- zwei Einbauküchen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Terrasse im Obergeschoss
- Terrasse mit Teich
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Vollkeller
- Garage

Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – 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 und 85, 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 Zeltlinger 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.

Der wenige Kilometer entfernte Golfplatz, ein nahe gelegener Tennisclub und Fußballverein sowie die Waldrandlage laden zu verschiedensten sportlichen Aktivitäten ein.

Frohnau vereint das Gefühl in einer Großstadt zu leben und die Vorzüge einer beschaulichen und naturnahen Vorstadt zu genießen.

Número de propiedad: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 143.64 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com