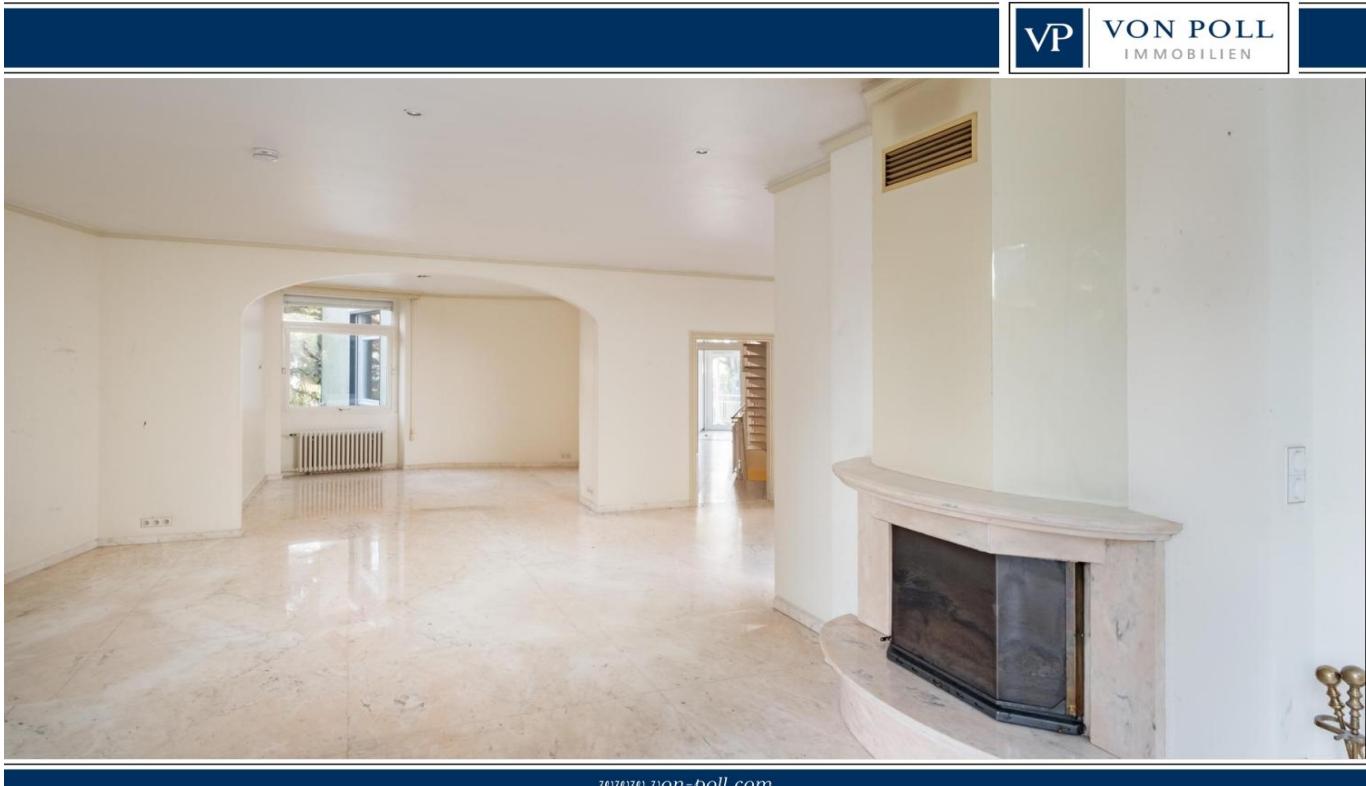


Berlin / Frohnau – Frohnau

Architektenvilla mit Einliegerwohnung in schöner Frohnaulage!

????????? ??????????: 25045026



www.von-poll.com

????? ??????: 820.000 EUR • ??????????: ca. 280 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 864 m²

???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ??? ????

????????? ??????????	25045026
???????????	ca. 280 m ²
?????????	6
?????????? ???	2
???????????	
???????????	3
????? ????????????	1968
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????,
	1 x ????????

????? ????????	820.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2017
?????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 140 m ²
??????	
???????	???????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????, ???????, ????????

????????? ??????????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????
??????????????	25.01.2036
??????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????? ????????	143.64 kWh/m ² a
???????????	
???????????	E
????? ????????????	2017
????? ????????	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



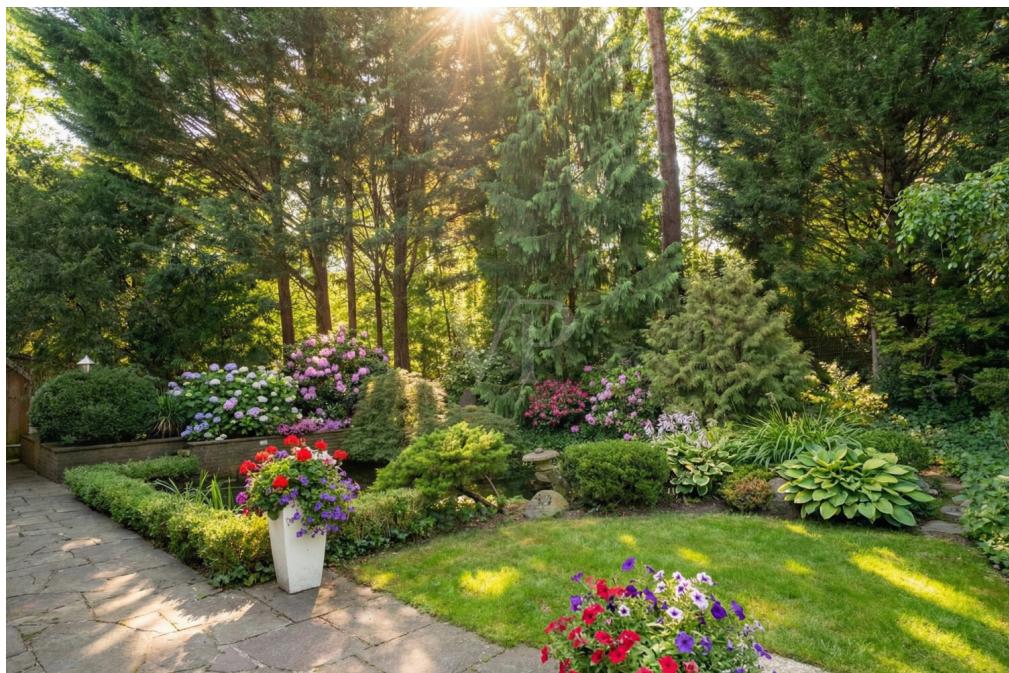
???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ???????



????????? ??????????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ????????



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

????????? ??????????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

?? ????????

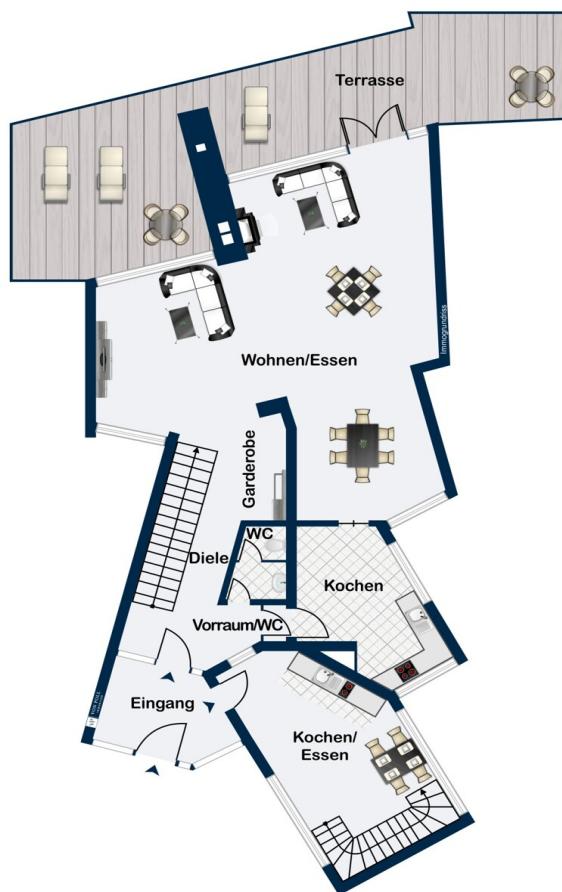
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

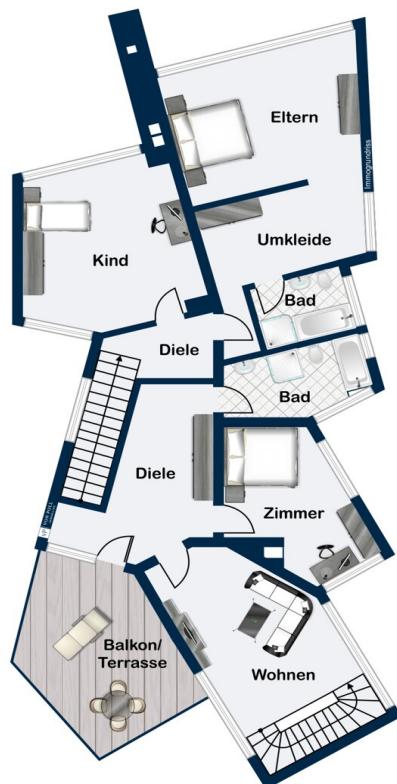
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

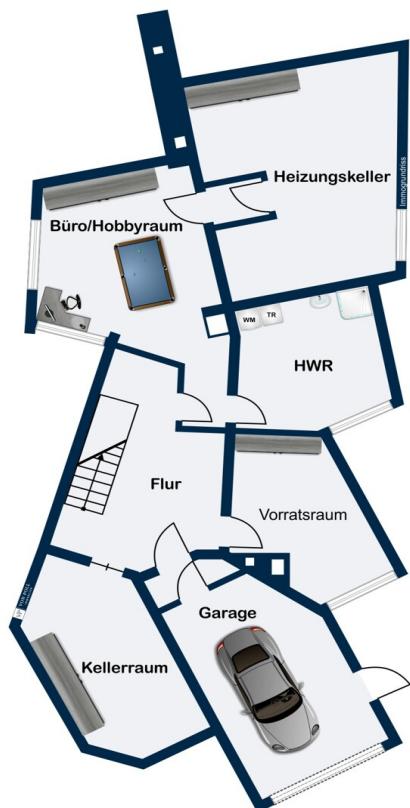
www.von-poll.com/finanzieren

????????? ??????????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

???????







???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

??? ????

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 volumnäßig erfassen.

????????? ?????????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

???????????????? ??? ???????

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

????????? ?????????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

??? ??? ??? ??????????

Berlin Frohnau liegt im nördlichsten Zipfel des Bezirks Reinickendorf. Mit seinen exklusiven Villen und Landhäusern gehört Frohnau zu dem gehobensten 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 Glienick/ Nordbahn und Schildow. Die zwei bekanntesten Plätze Frohnau 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.

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.

????????? ??????????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com