

Berlin / Frohnau – Frohnau

# Architektenvilla mit Einliegerwohnung in schöner Frohnaulage!

*Codice oggetto: 25045026*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 820.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 864 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25045026
Superficie netta	ca. 280 m²
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	820.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	25.01.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	143.64 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017



Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà





Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà





Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà





Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà





Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

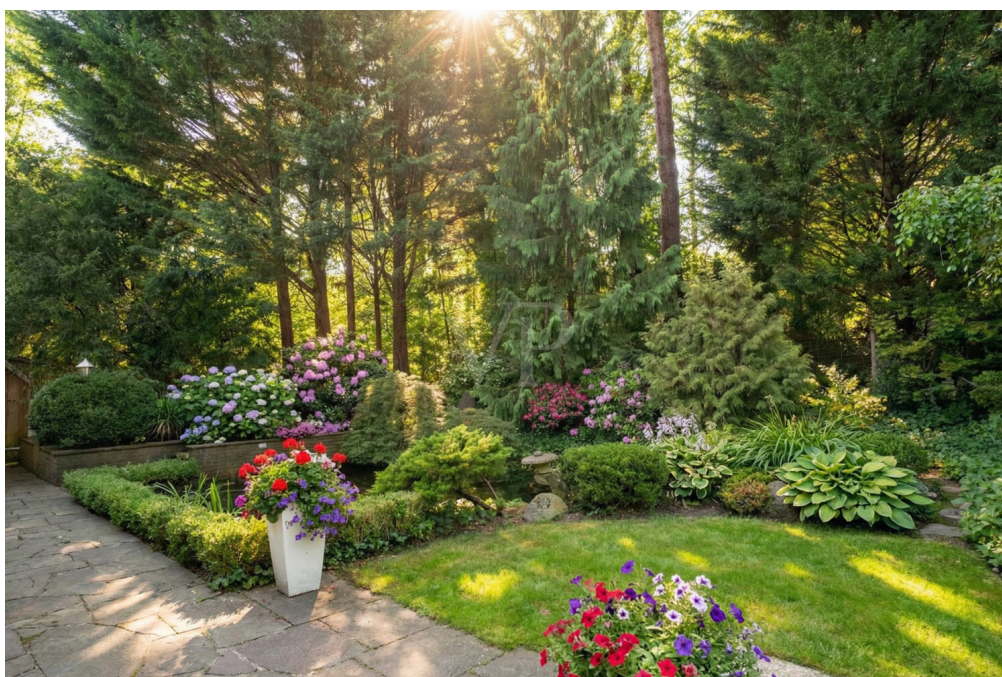
## La proprietà





Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà





Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà





Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



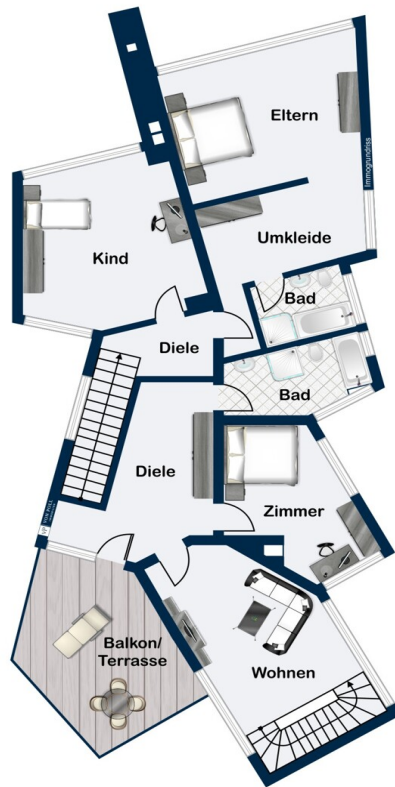
Finanzierung  
berechnen

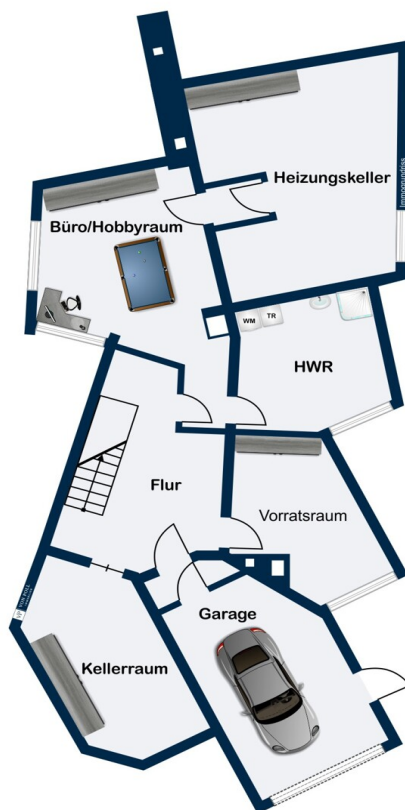


Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet sie rund 280 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Tutto sulla posizione

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 Frohnau 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.

Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 143.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25045026 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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