

Berlin – Frohnau

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

Objektnummer: 25045013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 175 m²

Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Auf einen Blick

Objektnummer	25045013
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	580.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

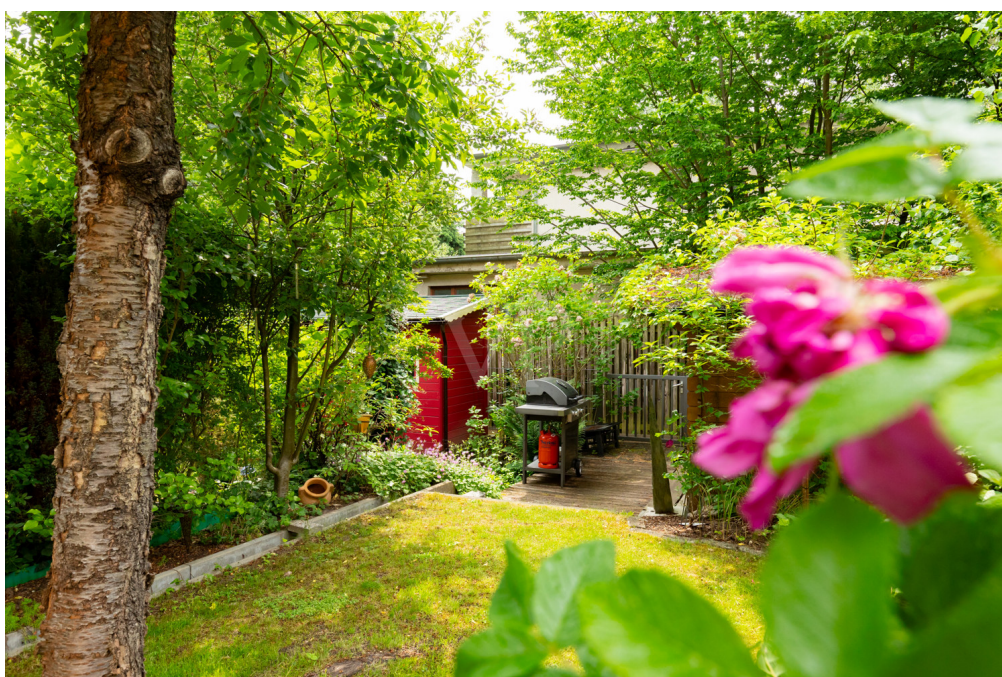
Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	44.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

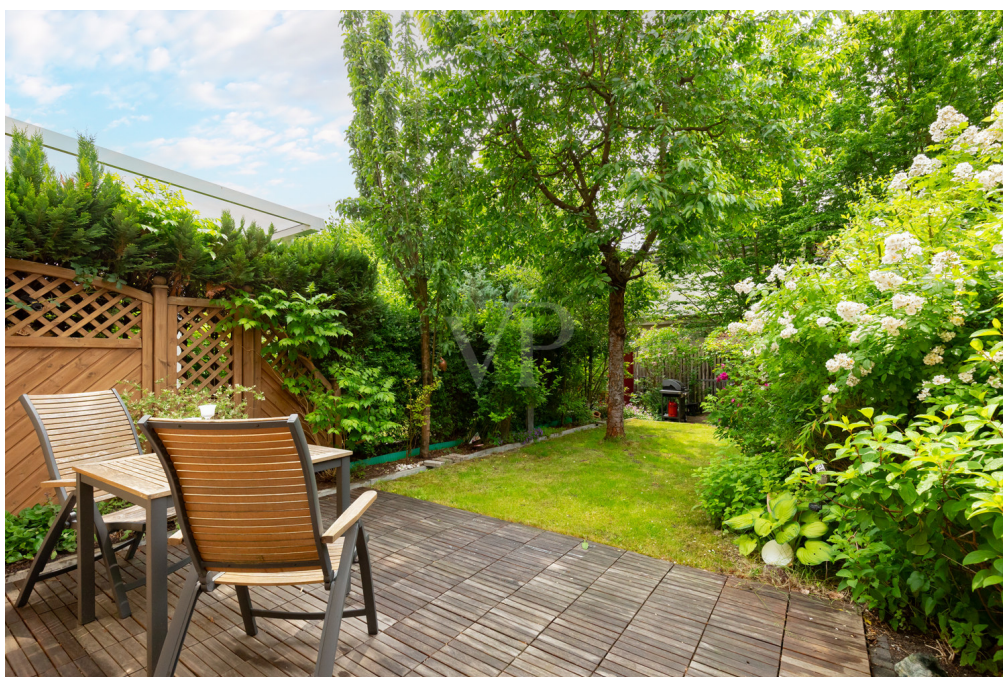
Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

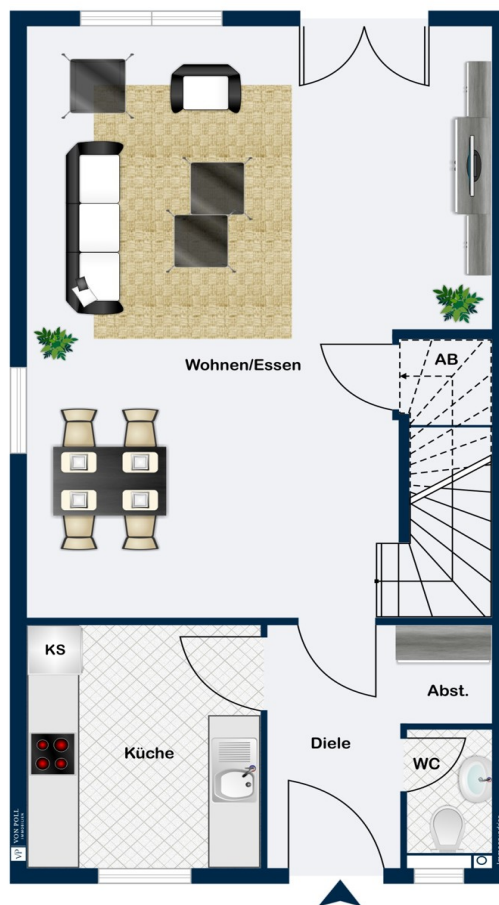


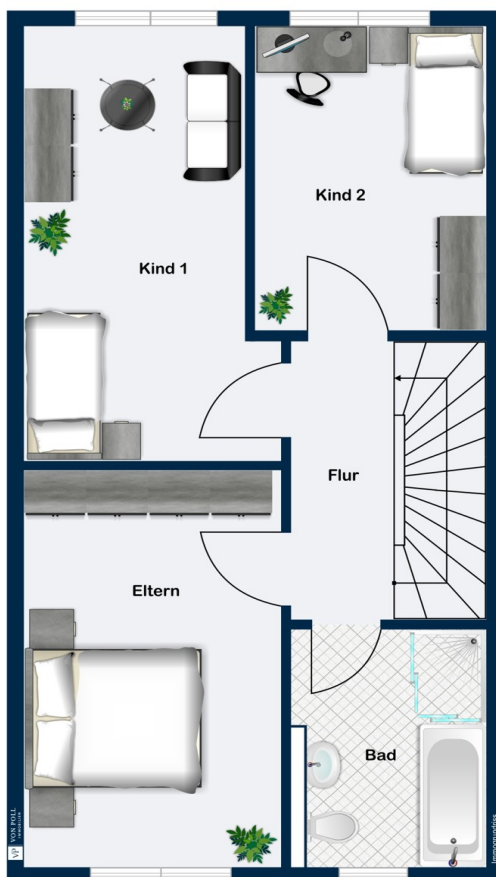
Finanzierung
berechnen

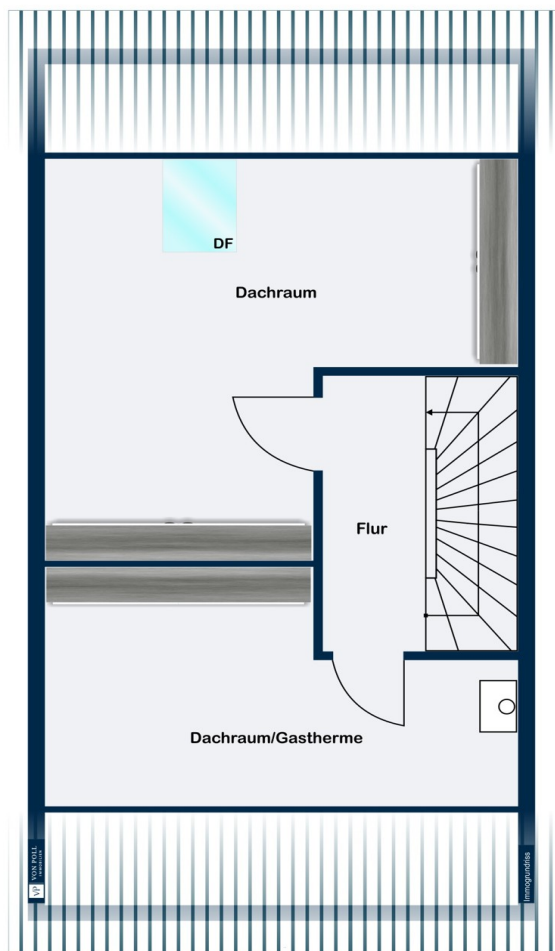


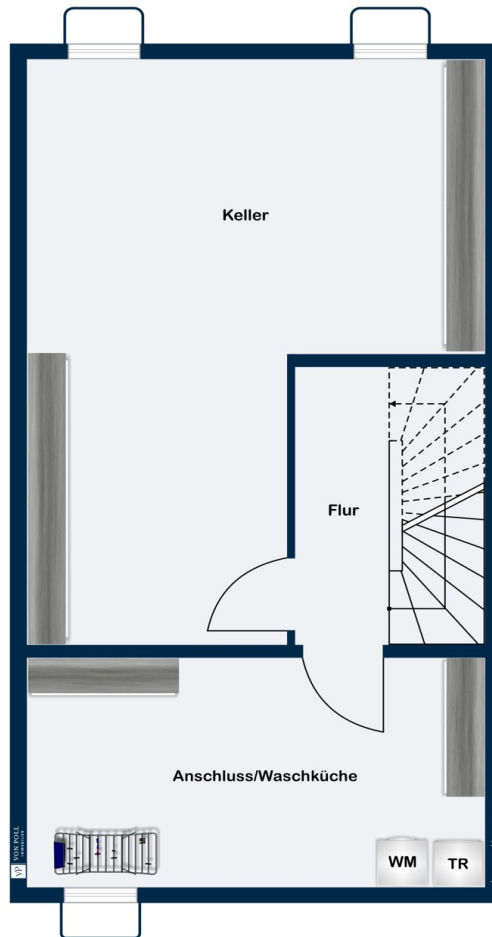
Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Ein erster Eindruck

Dieses moderne und familienfreundliche Reihenmittelhaus wurde 2002 gebaut und erstreckt sich auf 3 Ebenen mit insgesamt 6 Zimmer, welche zusammen ca. 125 m² 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 m² 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.

Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Alles zum Standort

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 Gliencke/ Nordbahn und Schildow.

Die zwei bekanntesten Plätze Frohnaus 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.

Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com