

Berlin – Frohnau

# Vermietete Wohnung in gefragte Lage von Berlin-Frohnau

Número de propiedad: 25045002



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 71,11 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25045002 - 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: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## De un vistazo

Número de propiedad	25045002
Superficie habitable	ca. 71,11 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1972

Precio de compra	299.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1991
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	153.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.12.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## La propiedad





Número de propiedad: 25045002 - 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: 25045002 - 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)



Número de propiedad: 25045002 - 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: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine charmante 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit nur 12 Wohneinheiten. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 71,12 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre gute Ausstattung sowie durch die ruhige und begehrte Lage in Berlin-Frohnau. Seit dem 01.09.2023 ist die Wohnung für eine monatliche Warmmiete von 1.208 € an eine Familie vermietet, was sie auch für Kapitalanleger besonders interessant macht. Die Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet. Das helle Wohnzimmer besticht durch seine angenehme Atmosphäre und führt auf den überdachten Balkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Der Balkon bietet zudem einen schönen Ausblick und trägt zur hohen Lebensqualität bei. Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein kleines Arbeitszimmer sowie eine gut geschnittene Küche. Ein praktischer Einbauschränk in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Número de propiedad: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Detalles de los servicios

- Parkettboden
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates WC
- überdachter Balkon
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Kellerraum

Número de propiedad: 25045002 - 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 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 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.

Número de propiedad: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 153.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlín - Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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