

Berlin / Frohnau – Frohnau

# Modernisierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Berlin-Frohnau

Objektnummer: 24045021



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

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.517 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

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

Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24045021	Kaufpreis	790.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1934		
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	521.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1934



Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



**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





Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Ein erster Eindruck

Träumen Sie schon länger von Ihrem Eigenheim, aber die passende Immobilie war bisher nicht dabei? Dann könnte dieses sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage von Berlin-Frohnau genau das Richtige für Sie sein. Es bietet vielfältige Nutzungsoptionen und wartet darauf, mit frischen Ideen und Engagement wieder in neuem Glanz zu erstrahlen. Das 1934 in Massivbauweise errichtete Haus erstreckt sich über drei Etagen. Es bietet Potenzial für eine umfassende Sanierung und lässt dabei reichlich Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss finden Sie die Küche, ein Gäste-WC, eine Speisekammer und zwei Wohnräume. Besonders hervorzuheben ist der Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, der nach einer Modernisierung ein gemütlicher Rückzugsort werden kann. Das Obergeschoss umfasst drei Wohnräume und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Auch hier sind umfassende Modernisierungsarbeiten erforderlich, um den Wohnkomfort zeitgemäß zu gestalten. Das Dachgeschoss bietet weiteren Wohnraum, der ideal als Rückzugsort oder zusätzliche Wohnfläche genutzt werden kann. Die Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung. Allerdings ist aufgrund des Sanierungsbedarfs Kreativität und handwerkliches Geschick gefragt, um das volle Potenzial dieses Hauses zu entfalten. Das großzügige Grundstück bietet ebenfalls Gestaltungsmöglichkeiten. Nach der Neugestaltung können Gartenliebhaber hier ihren grünen Daumen ausleben oder Freizeitaktivitäten nachgehen. Auch die Doppelgarage stellt einen Vorteil dar. Sie sehen, dieses sanierungsbedürftige Haus bietet Ihnen die Chance, Ihr ganz persönliches Wohnprojekt zu verwirklichen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort inspirieren.

Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Ausstattung und Details

- Laminat / Fliesen / Teppichboden
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Terrasse
- Holzfenster
- teilweise Jalousien
- Teilunterkellert
- Doppelgarage



Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – 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 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.

Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 521.17 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24045021 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin – 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)