

Berlin / Frohnau

# Villa in bevorzugter Lage von Frohnau

Objektnummer: 24045022



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

KAUFPREIS: 1.795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 976 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

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

Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24045022	Kaufpreis	1.795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 331 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	9.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	7.5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1914	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Garage, 3 x Andere	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	227.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / 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)



Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Altbauvilla aus dem Jahr 1914, in beehrter Lage, besticht durch ihren Gründerzeit-Charme und den gepflegten Zustand. Auf einem ca. 980 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet sie ca. 331 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen. Das Erdgeschoss umfasst 4 Zimmer, Küche, Bad und Kammer, das Obergeschoss 3 Zimmer, Küche, Bad, Kammer und eine 50 m<sup>2</sup> Dachterrasse. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es 2,5 Zimmer und ein Gäste-WC. Das Untergeschoss bietet ca. 127 m<sup>2</sup> Nutzfläche, inklusive Weinkeller und Hobbyraum. Die Villa beeindruckt mit großzügigen Räumen, Stuckverzierungen, Parkett- und Granitböden sowie einer hochwertigen Einbauküche. Der idyllische Garten lädt zur Erholung ein.

Objektnummer: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Ausstattung und Details

- Parkett-/ Fliesen-/ Granit-/ Teppichboden
- zwei Einbauküchen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Dachterrasse
- Terrasse
- Holzfenster
- Jalousien, teilweise elektronisch
- Markise
- Keller
- Garage
- Stuck
- alle Wasserleitungen in Edelstahl

Objektnummer: 24045022 - 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 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: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 227.87 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24045022 - 13465 Berlin / 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)