

Berlin / Frohnau

# Villa in bevorzugter Lage von Frohnau

Property ID: 24045022



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

**PURCHASE PRICE: 1.795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 331 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9.5 • LAND AREA: 976 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## At a glance

Property ID	24045022	Purchase Price	1.795.000 EUR
Living Space	ca. 331 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9.5	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	7.5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1914	Usable Space	ca. 127 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Garage, 3 x Other	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	227.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.09.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



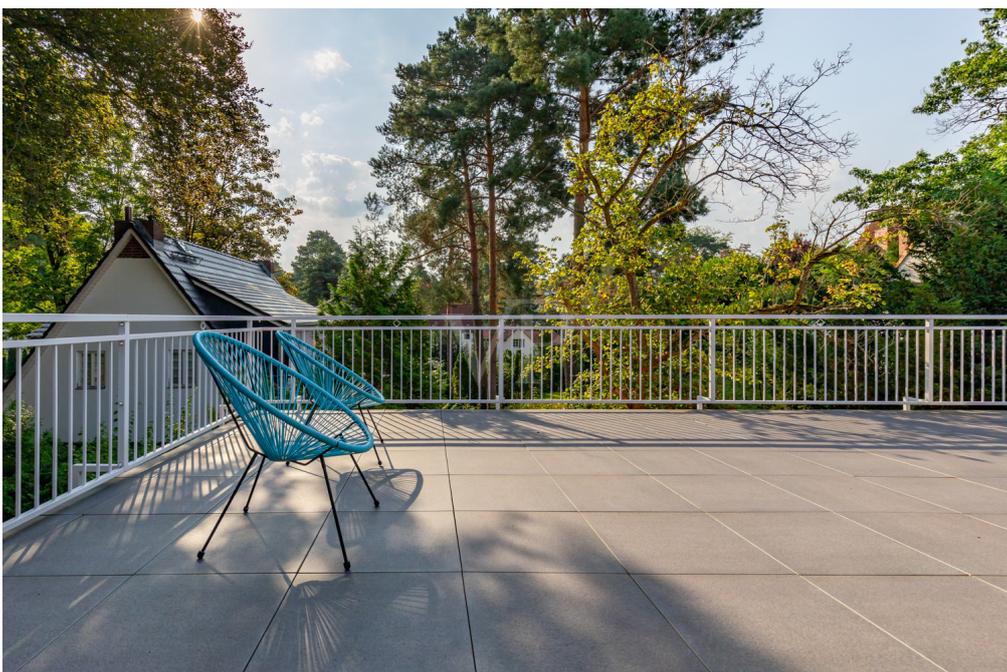
Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property



Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## The property

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



## 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

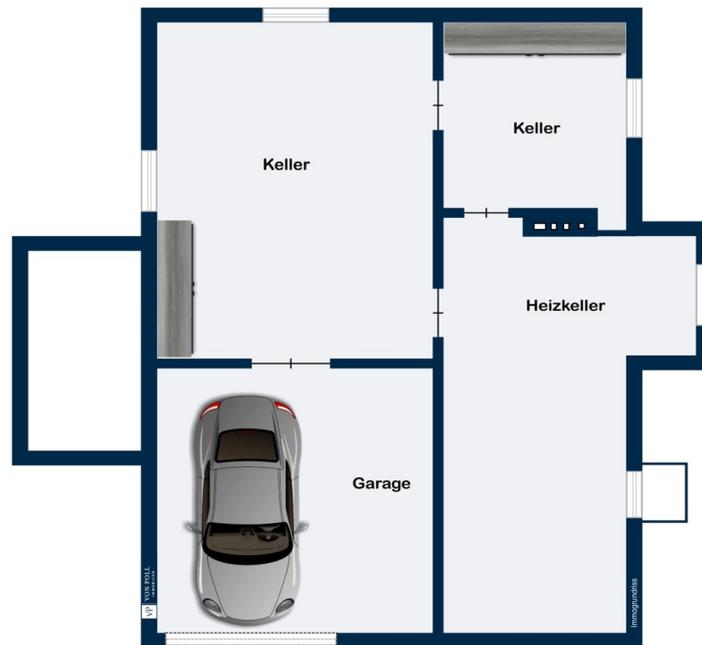


Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## A first impression

Diese repräsentative Altbauvilla aus dem Jahr 1914, in begehrter 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.

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## All about the location

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.

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Other information

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.

Property ID: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)