

Berlin / Frohnau – Frohnau

# Modernisierte Zweifamilien-Architektenvilla in Berlin-Frohnau

CODE DU BIEN: 24045015B



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

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 312 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 784 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24045015B
Surface habitable	ca. 312 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.290.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	177.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété





CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



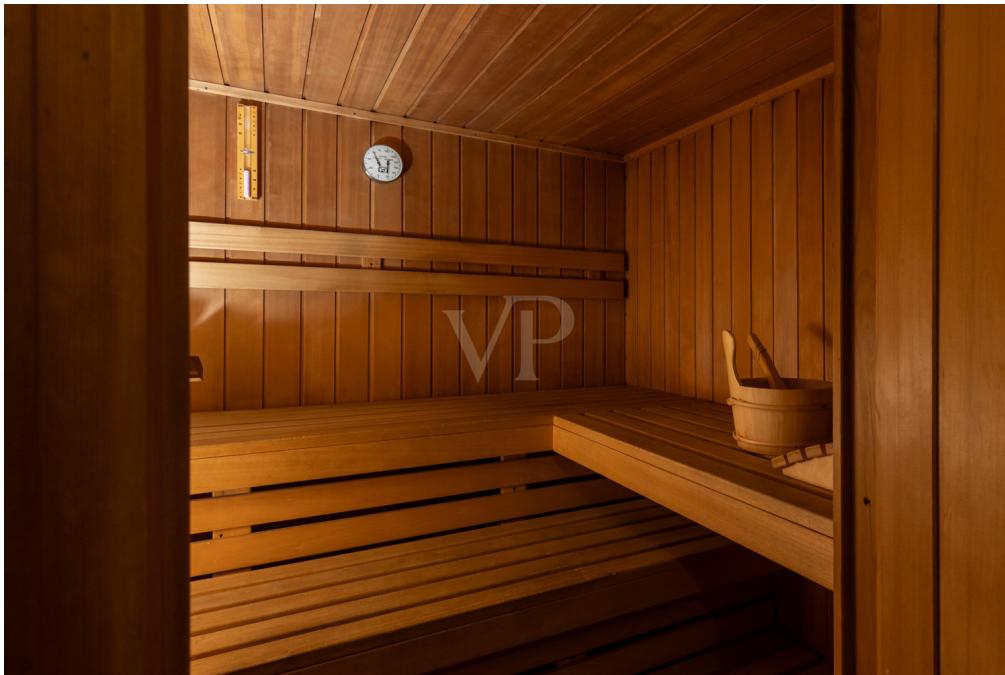
CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété





CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## La propriété

**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

**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

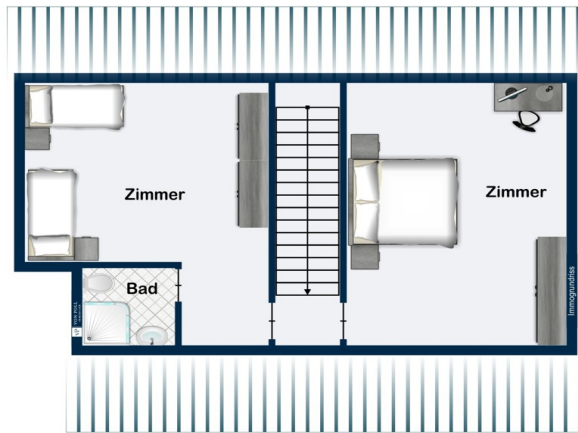


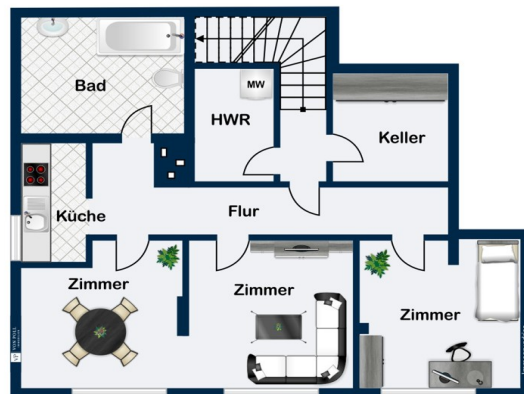
CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Une première impression

Dieses moderne Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1977 präsentiert sich nach umfassender Modernisierung als ideales Zuhause für Familien oder als Mehrgenerationen-Wohnlösung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 312 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das zweistöckige Haus umfasst fünf geräumige Schlafzimmer, die nicht nur Ruhe und Erholung bieten, sondern auch Platz für Gäste oder ein Homeoffice bereitstellen. Drei modern gestaltete Badezimmer warten mit zeitgemäßem Komfort auf; sie sind funktional und geschmackvoll ausgestattet, um den Ansprüchen aller Familienmitglieder gerecht zu werden. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch einen offenen Kamin eine behagliche Atmosphäre schafft. Eine Einbauküche, die alle notwendigen Geräte und Stauraum bietet, erfüllt die Ansprüche an modernes Kochen. Die grundlegende Ausstattung mit Laminat und Fliesen sorgt für eine pflegeleichte und stilvolle Gestaltung der Innenräume. Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich des Hauses. Eine nach Nordwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein, während der nach Süden gerichtete Balkon optimalen Sonneneinfall bietet. Durch die im Jahr 2024 erfolgte Balkon-Dacherneuerung und Abdichtung ist sichergestellt, dass dieser Bereich den neuesten Standards entspricht. Ein Garten ergänzt das Angebot und bietet Raum für Freizeitaktivitäten oder entspannte Momente in der Natur. Zudem verfügt das Haus über eine KLAFS-Sauna, die sich ideal für entspannende Stunden nach einem langen Arbeitstag eignet. Der Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Die grundlegende Ausstattung des Hauses wird durch eine Fußbodenheizung ergänzt, die in den kälteren Monaten für eine angenehme Wärme sorgt und die Wohnqualität erheblich steigert. Die Gesamtausstattung des Hauses ist mit einer normalen Qualitätsstufe bewertet, was Funktionalität und vernünftige Materialien kombiniert. Dank der abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2024 ist die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand, der sowohl optisch als auch technisch überzeugt. Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch, sodass das Haus gleichermaßen für Familien oder als Investition in eine Vermietungslösung geeignet ist. Wir laden Sie herzlich ein, diese moderne Immobilie persönlich zu besichtigen, um sich von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potential dieses Zweifamilienhauses für Ihre Wohnbedürfnisse.



CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Détails des commodités

- Offener Kamin im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Garten
- Nordwest ausgerichtete Terrasse
- Nach Süden ausgerichteter Balkon
- Laminat, Fliesen und teilweise Parkett
- KLAFS-Sauna
- Carport

**CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau**

## Tout sur l'emplacement

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 Glienicke/ Nordbahn und Schildow. Die zwei bekanntesten Plätze Frohnas 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.

CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 177.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24045015B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)