

Berlin / Frohnau

# Villa in bevorzugter Lage von Frohnau

CODE DU BIEN: 24045022



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

PRIX D'ACHAT: 1.795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 331 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 976 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / 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: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24045022               |
| Surface habitable      | ca. 331 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 9.5                    |
| Chambres à coucher     | 7.5                    |
| Salles de bains        | 3                      |
| Année de construction  | 1914                   |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 3 x Autre  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 1.795.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 127 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Informations énergétiques

|  |                      |                           |                             |
|--|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz naturel léger    | Consommation d'énergie    | 227.87 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 16.09.2034           | Classement énergétique    | G                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  |                           |                             |

CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



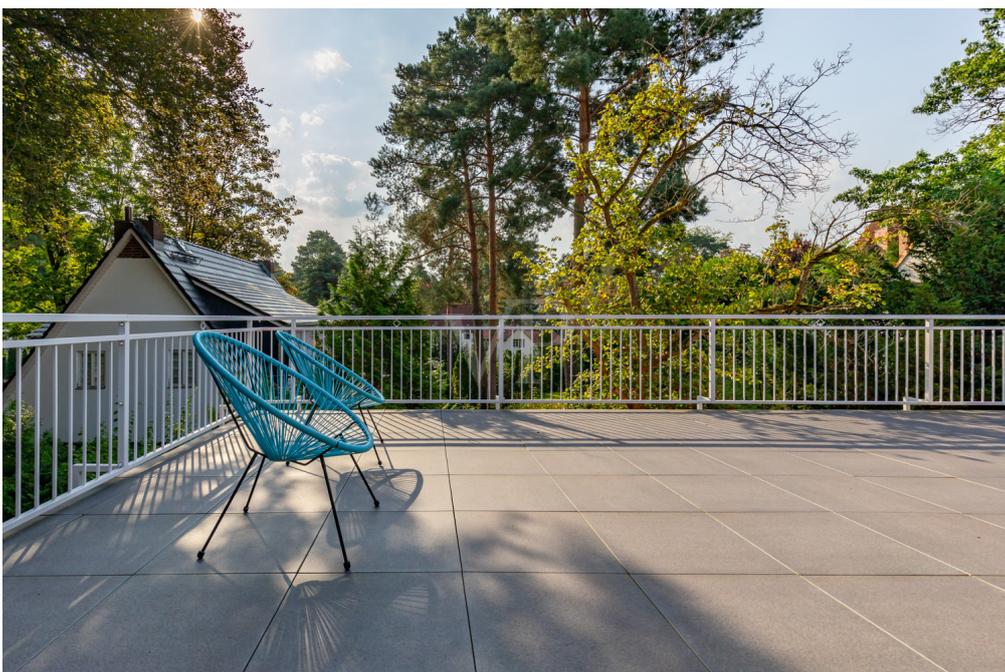
CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## La propriété

**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

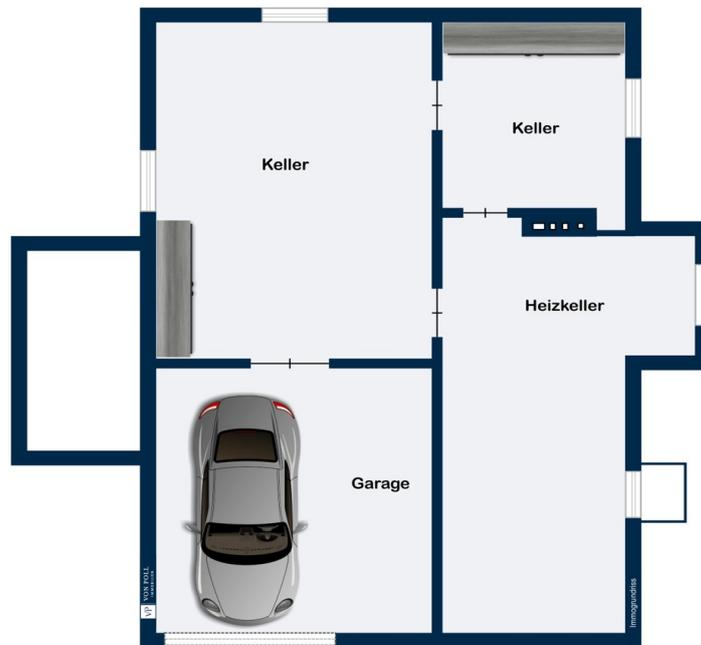


CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## 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: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / 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 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.

**CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24045022 - 13465 Berlin / 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)