

Berlin / Frohnau

## Villa in bevorzugter Lage von Frohnau

????????? ??????????: 24045022



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

???? ??????: 1.795.000 EUR • ??????????: ca. 331 m<sup>2</sup> • ??????????: 9.5 • ??????? ????: 976 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24045022	????? ???????	1.795.000 EUR
????????????	ca. 331 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	9.5	????????????????	????????????????
???????????? ???	7.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	3		
????? ?????????????	1914		
????? ?????????????	1 x ??????, 3 x ?????	????? ?????????????	2023
		????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 127 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	227.87 kWh/m²a
?????????????? ????????????????? ????????? ???	16.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	???????		



???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ?????????





????????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ??????????





???????? ??: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ????????





????????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ?????????





???????? ?????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ????????





???????? ????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ????????



??????? ???????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ????????





???????? ?????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ?????????



???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ?????????





???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ?????????



???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ?????????





????????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ?????????



????????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ??????????



???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?? ??????????

**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





???????? ?????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

??? ?????? ????????????

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.

???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

????????????????? ??? ??????????

- 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

??????? ???????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?????? ?????????????????

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.



???????? ??????????: 24045022 - 13465 Berlin / Frohnau

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 ?????????? - Hermsdorf  
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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