

Berlin / Frohnau – Frohnau

# Gut geschnittene Doppelhaushälfte in schöner ruhiger Lage!

Objektnummer: 25045010



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

**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 349 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

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

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25045010
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1977

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	168.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



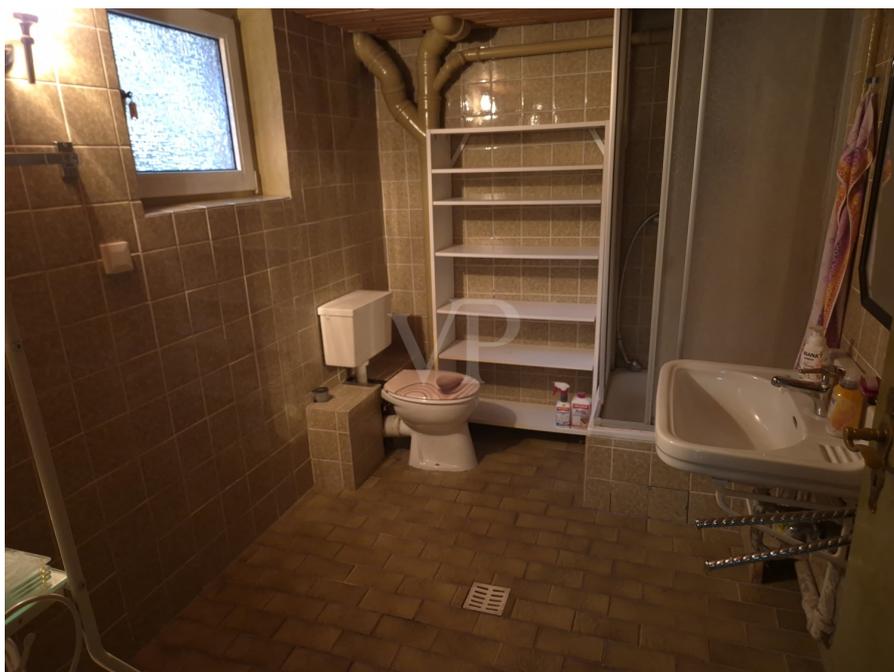
Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



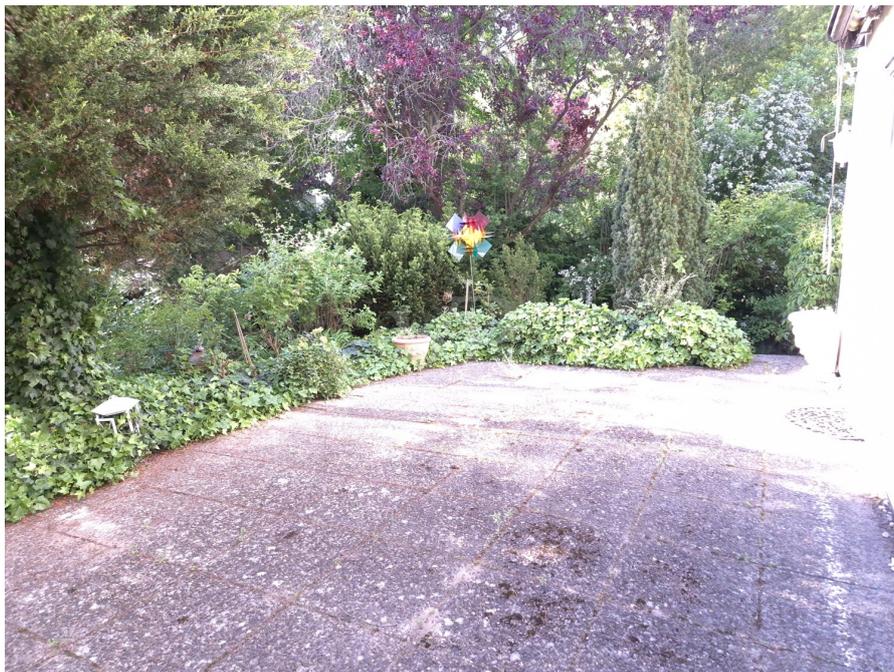
Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – 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)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich diese Gelegenheit in schönster Waldnähe unweit des Hubertussees!

Zum Verkauf steht eine modernisierungsbedürftige 4 1/2 Zimmer Doppelhaushälfte mit Massivkeller. Sie verfügt über ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt ca. 174 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche. Aktuell teilt sich diese im Erdgeschoss in Wohnzimmer mit Kamin, Essbereich, Küche, Gäste-Wc und Flur sowie im Obergeschoss in 3 Zimmer, Flur und Wannenbad auf. Der Terrassenzugang ist vom Wohnzimmer aus gegeben.

Sie betreten das Haus in einen größeren Flurbereich. Das Gäste-WC ist ebenfalls großzügig gehalten. Die Küche ist mit einer sehr gut erhaltenen Einbauküche versehen. Der Kamin im Wohnzimmer schafft eine wertige und wohnliche Atmosphäre.

Im UG befinden sich noch ein Partyraum / Hobbyraum, ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie den Heizungsraum.

Die Doppelhaushälften sind in Fertighausbauweise der Firma Zenker, der tagesbelichtete Keller in massivbauweise errichtet worden.

Als besonderes Highlight ist die dazugehörige Garage zu erwähnen.

Ein schöner sehr ruhig gelegener Gartenbereich steht zum Verweilen oder als Spielbereich für Kinder zur Verfügung.

Die sehr ruhige und naturnahe Lage mit guter Anbindung durch Bus und dem S-Bhf-Frohnau sowie sämtlicher Einkaufsmöglichkeiten am Zeltinger und Ludofinger Platz machen das Objekt insgesamt sehr attraktiv.

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Ausstattung und Details

- großzügiger Eingangsbereich und Gäste-WC
- schöne Einbauküche direkt am Essbereich
- helle Wohnräume im OG mit Master-Wannenbad
- gut nutzbarer Massivkeller
- separate eigene Garage

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – 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, 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 und exklusiven Einzelhandel.

Frohnau bietet ebenso verschiedenste Vereinssportmöglichkeiten wie z.B. Tennis, Fußball und Reiten mit den entsprechenden Einrichtungen. Golf spielen ist in dem nahen Ort Stolpe möglich.

Der Autobahnanschluss A 111 Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm ist in wenigen Autominuten zu erreichen.

Frohnau vereint das Gefühl in einer Großstadt zu leben und dabei gleichzeitig die Vorzüge einer beschaulichen und naturnahen Vorstadt zu genießen.

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
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.

Objektnummer: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin  
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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