

Berlin – Frohnau

# Schönes Reihenmittelhaus mit Sonnengarten und Garage in schönster Ortslage von Frohnau!

VP azonosító: 25045013



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

VÉTELÁR: 580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 175 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Áttekintés

VP azonosító	25045013
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2002
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	580.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

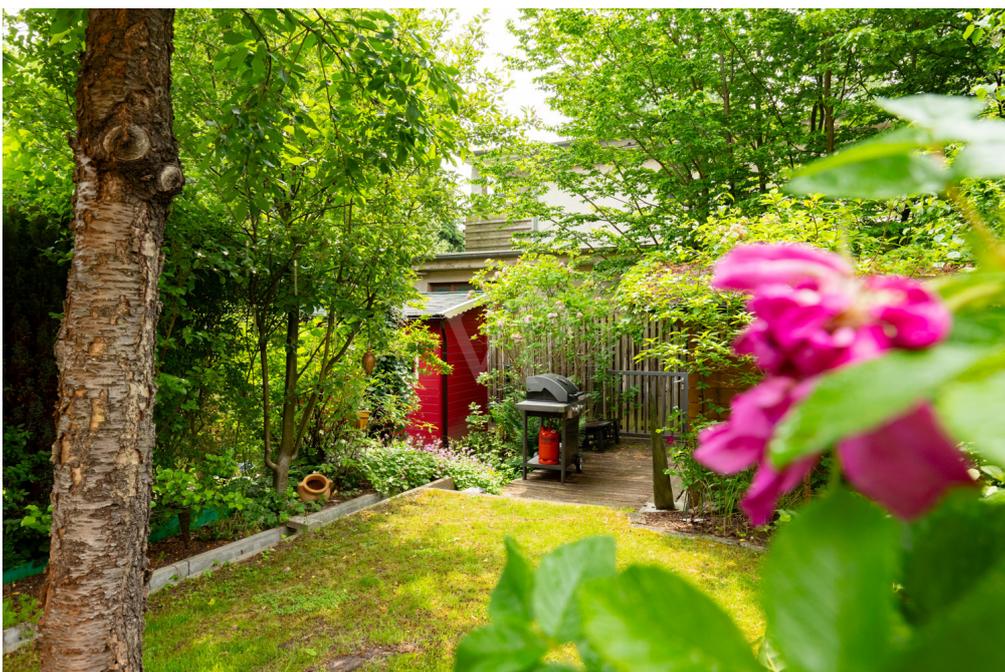
VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	44.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.02.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

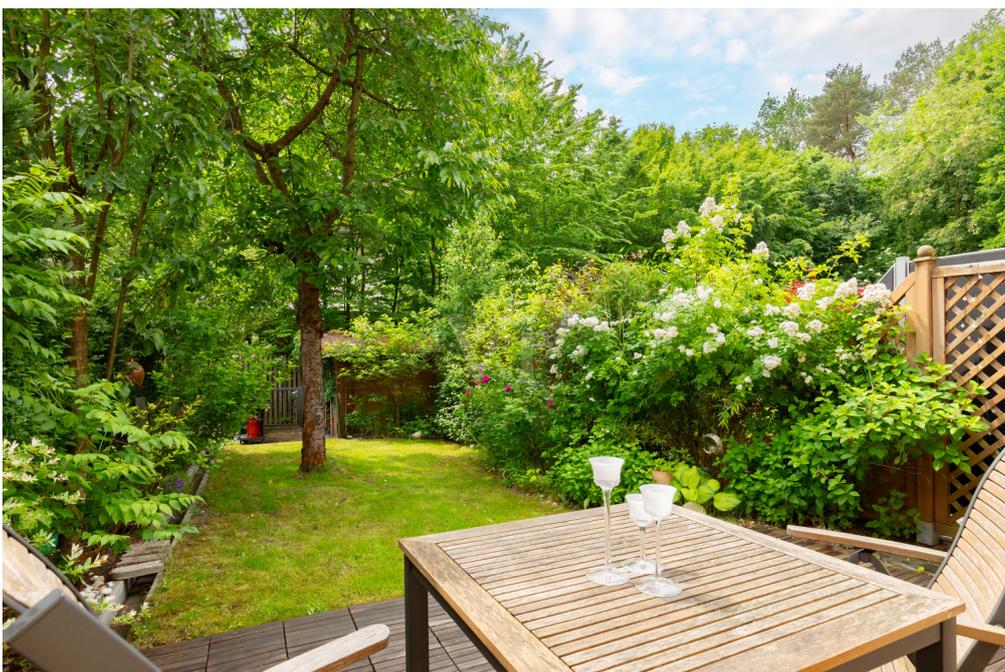
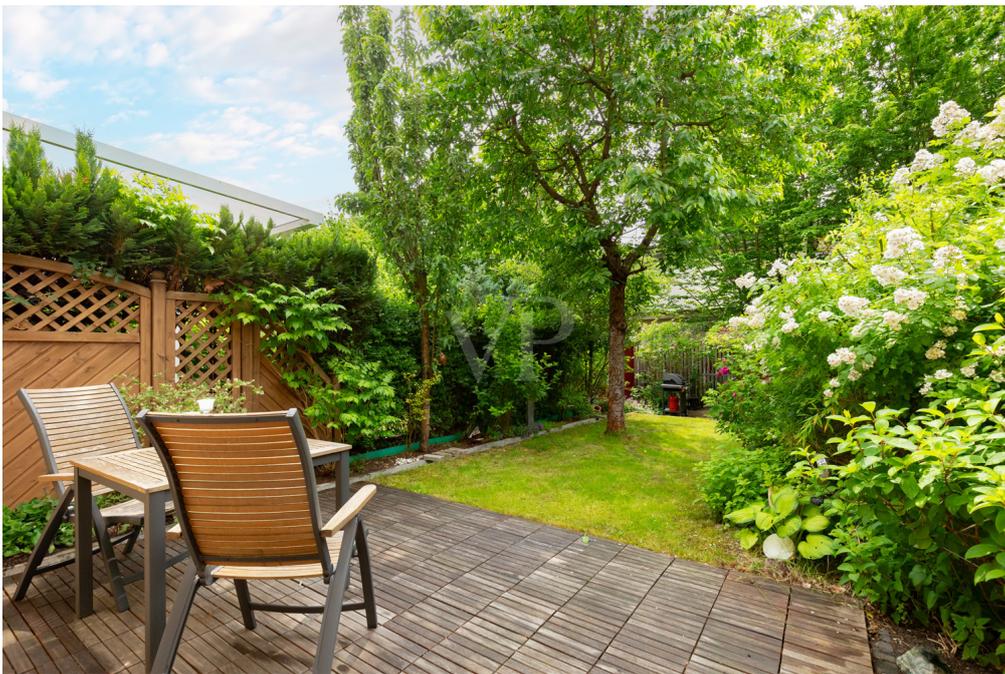
VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

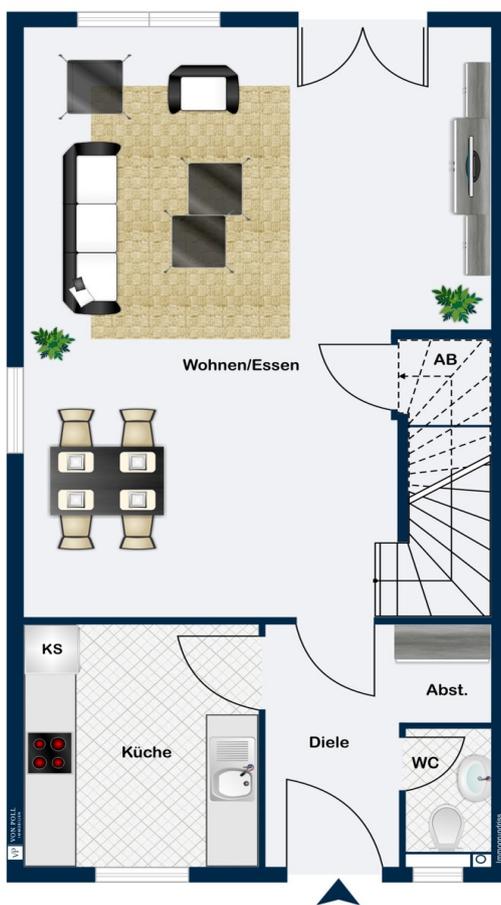


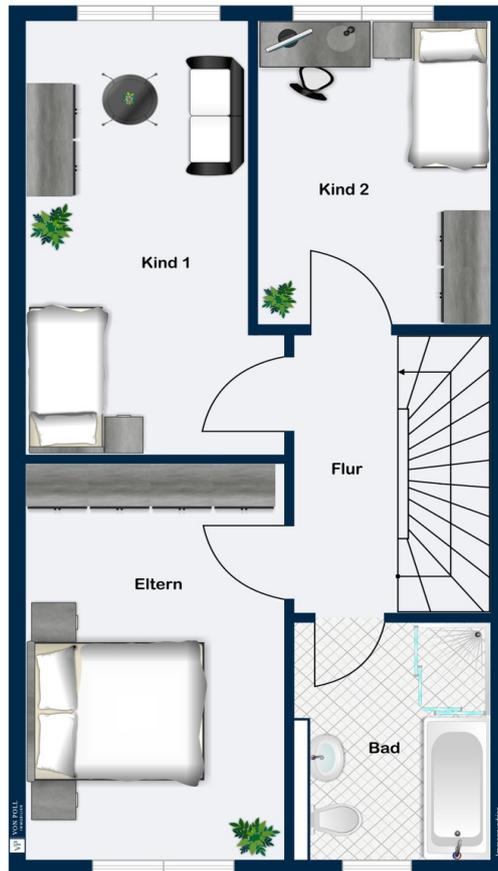
Finanzierung  
berechnen

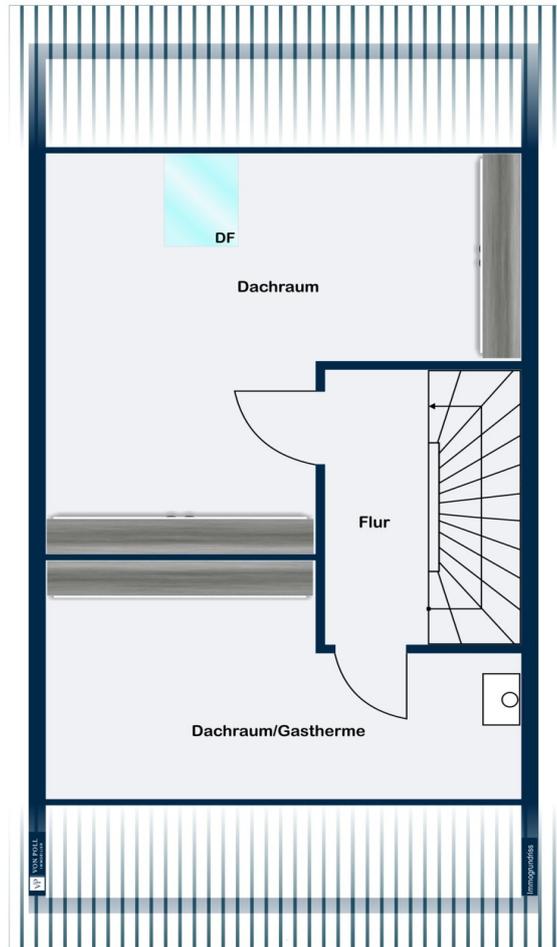


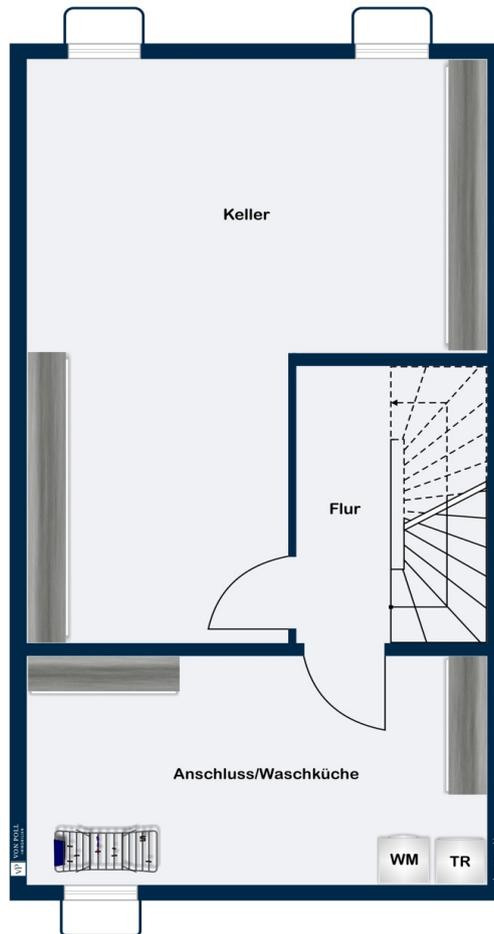
VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Az also benyomás

Dieses moderne und familienfreundliche Reihenmittelhaus wurde 2002 gebaut und erstreckt sich auf 3 Ebenen mit insgesamt 6 Zimmer, welche zusammen ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten fast neuwertigen Zustand und stellt durch seinen durchdachten Grundriss ein Raumwunder dar. Im Kellerbereich stehen noch ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Aktuell befinden sich dort ein Hauswirtschaftsraum und ein Hobby- und Vorratsraum.

Vom Eingangsbereich erreichen Sie einen gut belichteten, offenen Wohn- und Essbereich von dem Sie einen tollen Blick in den Garten genießen können. Am Eingangsflur gelegen befindet sich noch ein schönes Gäste-WC mit Fenster und man gelangt in die voll ausgestattete Küche. Vom Wohnzimmer aus geht es raus auf die Terrasse und den Gartenbereich.

Das gesamte Objekt zeigt sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Über eine Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss, in welchem Sie drei praktisch geschnittene Zimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche vorfinden.

Im zweiten Obergeschoss / Dachgeschoss befinden sich noch zwei weitere Zimmer mit großen Dachflächenfenstern für Arbeit, Hobby, Gäste oder Sport.

Als besonderes Highlight gehört eine separate Garage, welche mit elektrischem Tor, Strom und Licht ausgestattet ist, ebenfalls zu dem Objekt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Részletes felszereltség

- separate Garage mit elektrischem Tor, Licht und Strom
- sehr gepflegter Garten
- Dachgiebel ausgebaut
- Einbauküche
- sehr gut und flexibel nutzbarer Keller
- guter gepflegter Zustand

**VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau**

## Minden a helyszínról

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 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.

VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

VP azonosító: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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