

Berlin / Frohnau – Frohnau

Gut geschnittene Doppelhaushälfte in schöner ruhiger Lage!

CODICE OGGETTO: 25045010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m²

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25045010	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 128 m²	Superficie lorda	ca. 60 m²
Vani	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Camere da letto	3		
Bagni	2		
Anno di costruzione	1977		

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	168.10 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.11.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Una prima impressione

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 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 174 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 168.10 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25045010 - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com