

Berlin – Frohnau

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

Número da propriedade: 25045013



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

PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 175 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25045013	Preço de compra	580.000 EUR
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>	Tipo de construção	Sólido
Forma do telhado	Telhado de sela	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2002		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

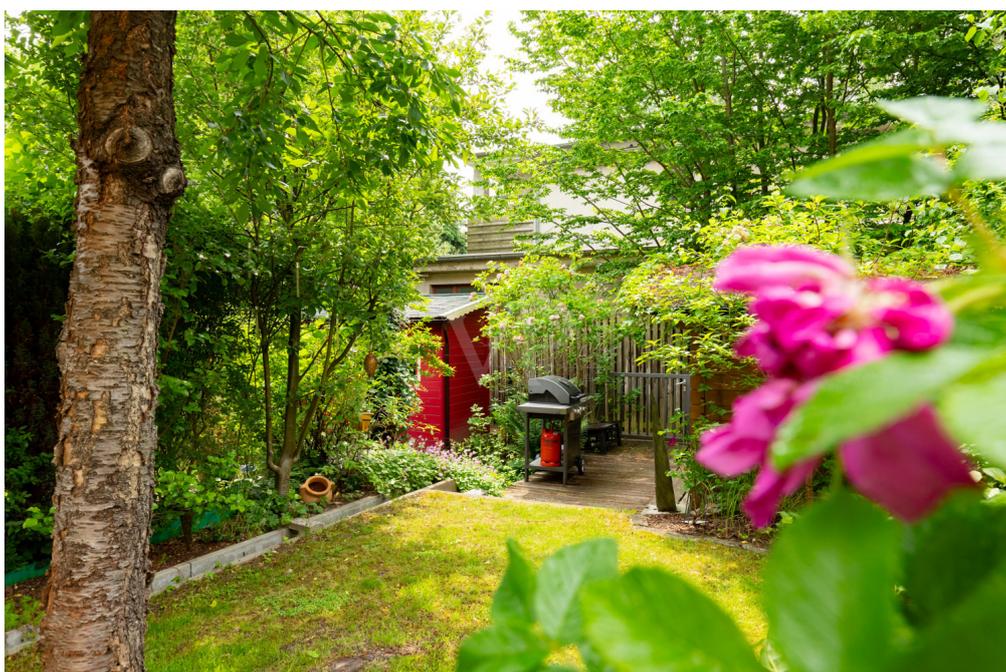
Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	44.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.02.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

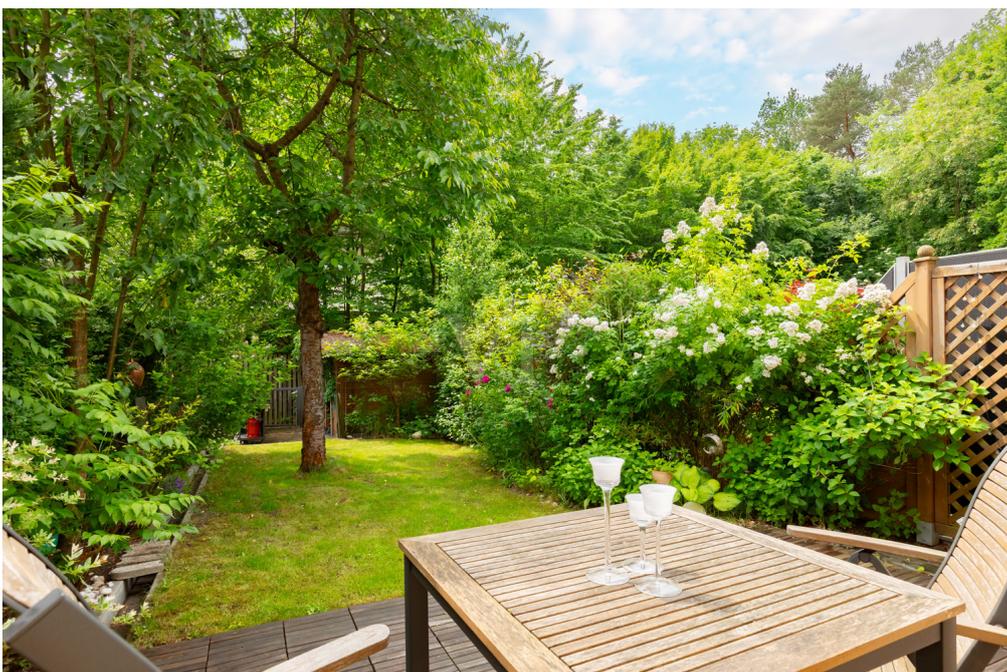
Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

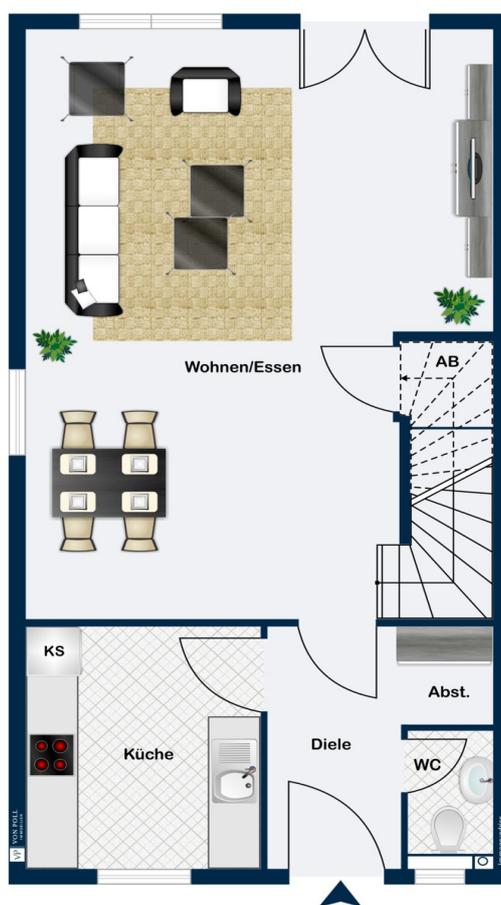


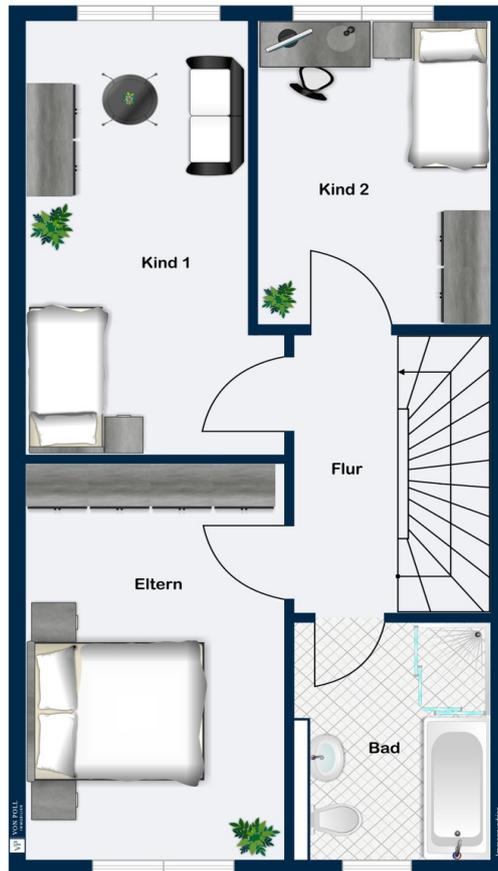
Finanzierung  
berechnen

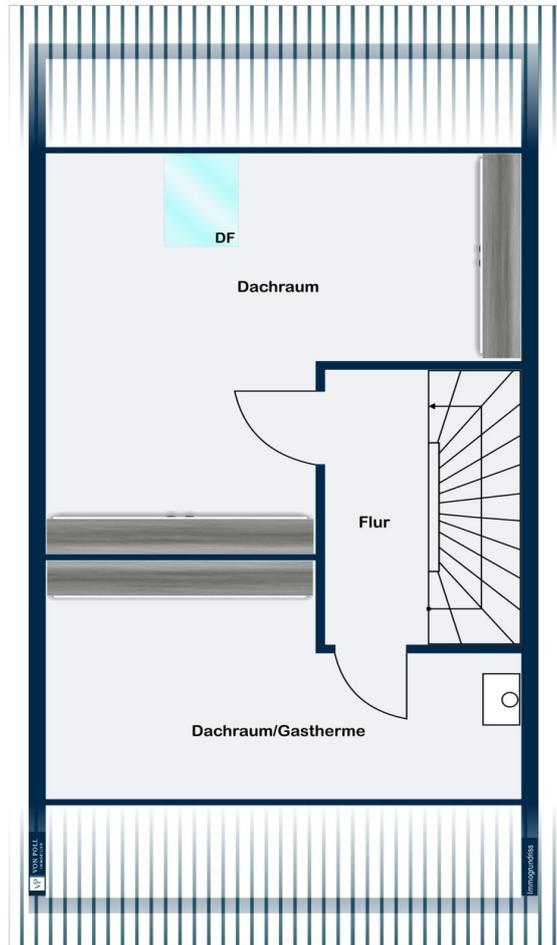


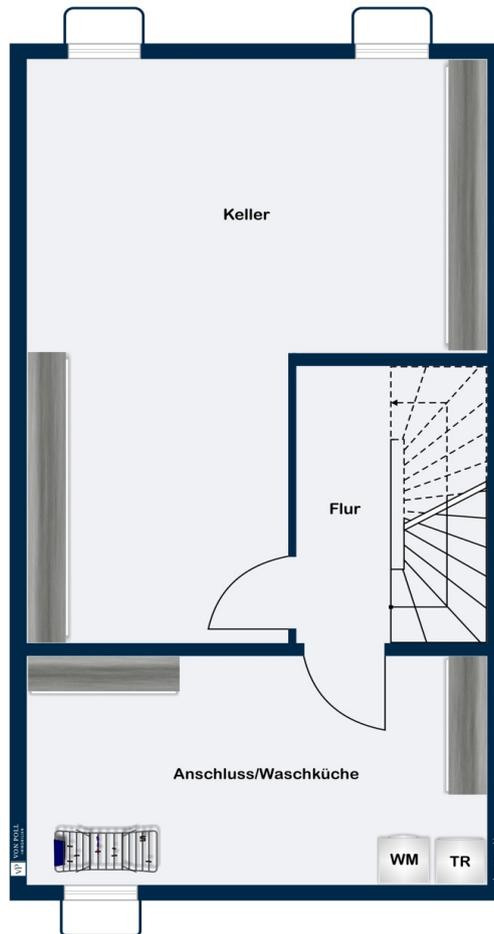
Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Tudo sobre a localização

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. 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.

Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25045013 - 13465 Berlin – Frohnau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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