

Berlin – Frohnau

# Vermietete Wohnung in gefragte Lage von Berlin-Frohnau

Objektnummer: 25045002



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

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

Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25045002
Wohnfläche	ca. 71,11 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	153.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.12.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – 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: 25045002 - 13465 Berlin – 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: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine charmante 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit nur 12 Wohneinheiten. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 71,12 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre gute Ausstattung sowie durch die ruhige und begehrte Lage in Berlin-Frohnau. Seit dem 01.09.2023 ist die Wohnung für eine monatliche Warmmiete von 1.208 € an eine Familie vermietet, was sie auch für Kapitalanleger besonders interessant macht. Die Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet. Das helle Wohnzimmer besticht durch seine angenehme Atmosphäre und führt auf den überdachten Balkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Der Balkon bietet zudem einen schönen Ausblick und trägt zur hohen Lebensqualität bei. Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein kleines Arbeitszimmer sowie eine gut geschnittene Küche. Ein praktischer Einbauschränk in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates WC
- überdachter Balkon
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Kellerraum

Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – 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 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.

Objektnummer: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 153.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25045002 - 13465 Berlin – Frohnau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin – Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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