Immobilien-Exposé



Seltene Lage am Poloplatz: Reihenmittelhaus in Frohnau mit Südterrasse, Garten und Garage

13465 Berlin

Haus · Kaufen

Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer	Baujahr
379.000,00 €	121 m²	188 m²	4	1971

Vollständiges Exposé online ansehen

Weitere Bilder, Unterlagen und aktuelle Objektdetails direkt online ansehen.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Highlights

- Keller

Objektdaten

Objektart	Haus	Vermarktung	Kaufen
Ort	13465 Berlin	Wohnfläche	121 m²
Grundstücksfläche	188 m²	Zimmer	4
Baujahr	1971	Zustand	Renovierungsbedürftig

Beschreibung

Ein Juwel in seltener Lage: Reihenmittelhaus in der Gartenstadt Frohnau, bereit für Ihre Handschrift

Ruhig im Grünen und nur wenige Schritte vom Poloplatz entfernt liegt dieses Reihenmittelhaus in der Gartenstadt Frohnau, und das innerhalb der Berliner Stadtgrenze. Eine Lage, wie man sie in Berlin nur selten findet. Vier Zimmer auf zwei Etagen, ein voller Keller, ein eigener Garten mit Südterrasse und eine eigene Garage bieten einer Familie viel Raum.

Das Haus ist vollständig beräumt und renovierungsbedürftig. Der Innenausbau ist noch zu machen. Genau darin liegt die Chance: Küche, Bäder, Böden und Wände gestalten Sie von Anfang an nach Ihren eigenen Vorstellungen, statt die Entscheidungen eines Voreigentümers zu übernehmen.

- Bauweise & Wohnfläche --

Das 1971 in massiver Bauweise errichtete GAGFAH-Typenhaus hat zwei Vollgeschosse und ist voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 120,89 m² nach eigenem Aufmaß und Berechnung nach Wohnflächenverordnung, die Südterrasse mit ca. 24,53 m² Grundfläche ist darin zur Hälfte berücksichtigt. Hinzu kommen ca. 52,07 m² Nutzfläche im Keller.

- Erdgeschoss (ca. 52,99 m²): Wohnen mit Blick ins Grüne --

Der Wohn- und Essbereich mit ca. 31,31 m² ist der größte Raum des Hauses. Echtholzparkett und eine große Fensterfront mit Zugang zur überdachten Südterrasse verbinden ihn direkt mit dem eigenen Garten. Die separate Küche mit Fenster ist leer und kann neu geplant werden. Über den Flur mit offener Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, Eingangsbereich und Gäste-WC ergänzen die Ebene.

- Obergeschoss (ca. 55,64 m²): Drei Zimmer für die Familie --

Drei Zimmer mit ca. 17,74 m², ca. 15,17 m² und ca. 10,32 m² eignen sich als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Der Flur öffnet sich als Galerie zur Treppe. Das Tageslichtbad ist derzeit mit Eckbadewanne und Dusche ausgestattet und zu erneuern.

- Kellergeschoss (ca. 52,07 m² Nutzfläche) --

Im Keller liegen ein Hobby- und Partyraum mit Bartresen und elektrischem Kamin, ein zweiter Hobby- und Arbeitsraum, eine Sauna und ein Duschbad mit ebenerdiger Dusche.

- Was bereits gemacht ist und was noch zu tun ist --

Die Gastherme wurde 2024 erneuert, die Abwasserleitungen und die Terrassenüberdachung etwa zwischen 2000 und 2010. Zu erneuern sind Küche, Bäder und Böden, die Wände sind zu überarbeiten, die Elektrik ist teilweise auf den heutigen Stand zu bringen. Die Fassade ist überwiegend ungedämmt. Laut Energiebedarfsausweis liegt der Endenergiebedarf bei 123,8 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Beschreibung – Fortsetzung

Hier kaufen Sie kein fertiges Haus von der Stange, sondern eine seltene Adresse, die Sie zu Ihrem eigenen Zuhause machen.

Ausstattung Beschreibung

Grunddaten des Hauses: Haustyp: Reihenmittelhaus, GAGFAH-Typenhaus E 545 F, massive Bauweise, Baujahr 1971 Wohnfläche: ca. 120,89 m² (eigenes Aufmaß, Berechnung nach WoFlV, Terrasse zu 50 %) Nutzfläche Keller: ca. 52,07 m² Zimmeranzahl: 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich und drei Zimmer im OG) Grundstück: ca. 188 m² mit eigenem Garten und eigener Garage Zustand: Vollständig beräumt und sofort verfügbar Renovierungsbedürftig, der Innenausbau ist noch zu machen Raumaufteilung: Erdgeschoss (ca. 52,99 m²) Wohnen / Essen: ca. 31,31 m² mit Echtholzparkett, großer Fensterfront und Zugang zur Terrasse Küche: ca. 9,37 m² mit Fenster, leer, ohne Einbauküche Flur: ca. 8,04 m² mit offener Holztreppe Eingangsbereich: ca. 2,77 m² Gäste-WC: ca. 1,50 m² Obergeschoss (ca. 55,64 m²) Schlafzimmer 1: ca. 17,74 m² Schlafzimmer 2: ca. 15,17 m² Schlafzimmer 3: ca. 10,32 m² Bad: ca. 6,20 m² mit Fenster, Eckbadewanne und Dusche Flur: ca. 6,21 m² mit Galerie zur Treppe Kellergeschoss (ca. 52,07 m² Nutzfläche) Hobby- und Partyraum: ca. 22,18 m² mit Bartresen, Holzverkleidung und elektrischem Kamin Hobby- und Arbeitsraum: ca. 11,66 m² Sauna: ca. 4,94 m² Duschbad: ca. 5,55 m² mit ebenerdiger Dusche Kellerflur: ca. 7,73 m² Außenbereich: Überdachte Südterrasse mit ca. 24,53 m² Grundfläche (Überdachung ca. 2000 bis 2010 erneuert) Eigener Garten Eigene Garage Technik & Modernisierungen: Heizung: Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern, Gastherme 2024 erneuert Warmwasser: derzeit dezentral elektrisch Fenster: Holzfenster, doppelt verglast, mit Rollläden; Fenster im OG 1986 erneuert Abwasserleitungen: ca. 2000 bis 2010 erneuert Elektrik: bei früheren Renovierungen teilweise ergänzt, FI-Schutzschalter vorhanden Renovierungsbedarf: Küche, Bäder und Böden erneuern, Wände überarbeiten Elektrik teilweise erneuern Fassade überwiegend ungedämmt Energie: Energiebedarfsausweis vom 19.06.2026, gültig bis 19.06.2036 Endenergiebedarf 123,8 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D Primärenergiebedarf 145,6 kWh/(m²·a) Wesentlicher Energieträger Heizung: Erdgas, Warmwasser: Strom Baujahr laut Energieausweis 1971, Baujahr Wärmeerzeuger 2024 Gäste-WC vorhanden

Weitere Objektdaten

Verfügbarkeit	Sofort verfügbar	Kaufpreis	379.000,00 €
Käuferprovision	3,57 %	Courtage-Hinweis	3,57 %

Lage

Frohnau ist die Gartenstadt im äußersten Norden Berlins, geprägt von altem Baumbestand, ruhigen Wohnstraßen und überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Haus liegt im nördlichen Teil der Gollanczstraße in direkter Nachbarschaft zum Poloplatz mit Reitanlage und Sportplätzen, Frohnauer Forst und Stolper Heide beginnen nur wenige Minuten entfernt. Eine seltene Lage für Familien, die ruhig im Grünen wohnen möchten und dennoch innerhalb der Berliner Stadtgrenze bleiben.

Öffentliche Verkehrsmittel (Weg zu Fuß)

Bushaltestelle Jägerstieg, Linie 125 (Frohnau, Invalidensiedlung – U Osloer Straße) – 950 m – 13 min

S-Bahnhof Frohnau, S1 und S85, Buslinien 125, 220 und N20 – 1,7 km – 24 min

ÖPNV – Weg zum

Alexanderplatz – ca. 57 min (zu Fuß zum S-Bahnhof Frohnau, S1 und U8)

Flughafen BER – mit der S85 ohne Umstieg ab S-Bahnhof Frohnau

Auto (oder per Uber, Bolt etc.)

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Alexanderplatz – 18,6 km – ca. 40 min

Flughafen BER – 47,5 km – ca. 49 min

Nahversorgungsmöglichkeiten (zu Fuß)

Ortsmitte Frohnau am Zeltinger Platz mit Geschäften, Bäckern und Cafés – 1,6 km – 22 min

REWE (Ludolfingerplatz 1) – ca. 1,7 km – ca. 24 min

Kultur und Freizeit

Poloplatz mit Reitanlage und Sportanlage des Frohnauer SC in direkter Nachbarschaft

Frohnauer Forst und Stolper Heide mit Wander- und Radwegen sowie dem Berliner Mauerweg an der nahen Stadtgrenze

Berliner Golfclub Stolper Heide (Hohen Neuendorf) direkt hinter der Stadtgrenze

Tennis-Club Frohnau e.V. (Schönfließer Straße 11A)

Buddhistisches Haus und Centre Bagatelle als kulturelle Orte in Frohnau

Schulen

Victor-Gollancz-Grundschule (Gollanczstraße 18–24, mit deutsch-französischem Zug als Staatliche Europa-Schule) – 1,0 km – 13 min

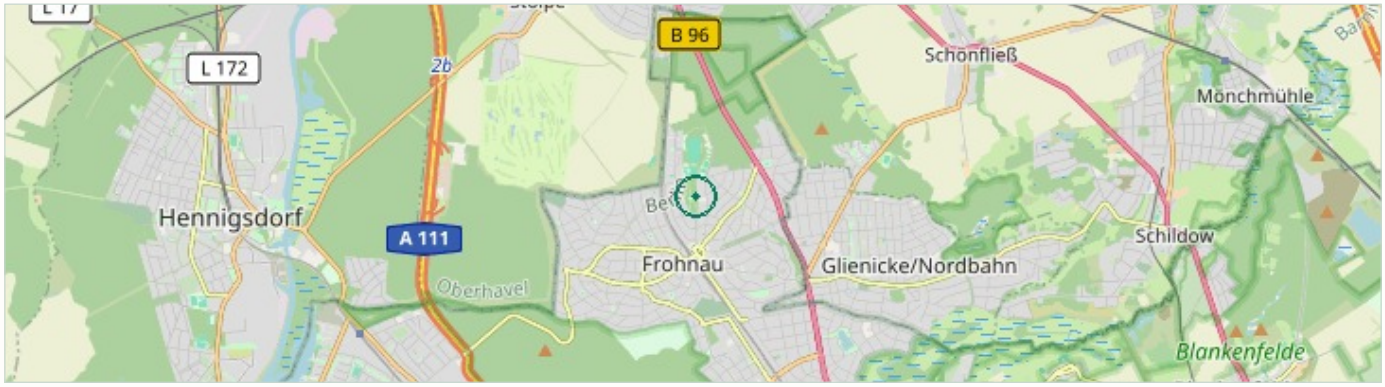
Evangelische Schule Frohnau (Benediktinerstraße 11–19) – 2,2 km – 30 min

Weitere Gymnasien in Hermsdorf und Waidmannslust sind mit Bus und S-Bahn erreichbar

Kitas, Apotheken & Ärzte

Kitas, Apotheken sowie Haus- und Fachärzte befinden sich in der Ortsmitte rund um Zeltinger Platz und Ludolfingerplatz – ca. 1,6 km

Ungefähre Lage



© OpenStreetMap contributors · www.openstreetmap.org/copyright

Energie

Art des Energieausweises	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas

Gebäudebaujahr	1971
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	19.06.2036
Wertklasse	D
Heizung	Gas, Zentral

Weitere Eindrücke

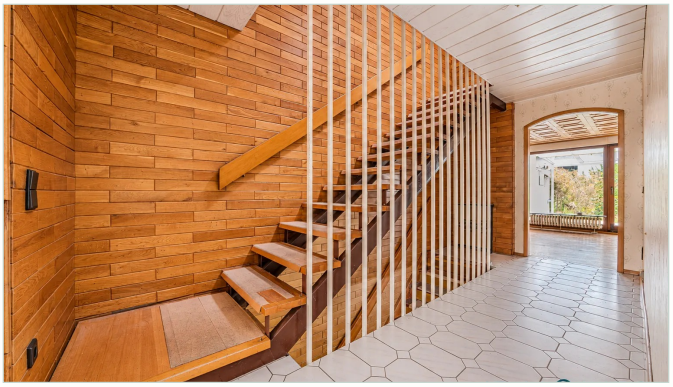
Bilder zur Immobilie











Sonstiges

Sie möchten mehr erfahren oder einen Besichtigungstermin vereinbaren? Kontaktieren Sie jetzt direkt unseren Berater und stellen Sie eine Anfrage hier über das Portal – wir freuen uns auf Sie! Max Knuth Telefonnummer: 0172 340 9673 E-Mail: knuth@jp-homes.de Rechtlicher Hinweis / Disclaimer Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben und Unterlagen, die uns von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt wurden. Eine eigenständige Überprüfung dieser Angaben durch den Makler erfolgte nicht. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der enthaltenen Informationen, soweit uns nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zur Last fällt; die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt hiervon unberührt. Alle mündlichen oder schriftlichen Beschreibungen, Erläuterungen und Angaben – insbesondere im Rahmen von Besichtigungsterminen – sind unverbindlich und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantie im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu Flächen, Baujahr oder technischem Zustand beruhen ausschließlich auf Informationen der Eigentümerseite. Rechtlich bindend sind ausschließlich die Bestimmungen des notariell beurkundeten Kaufvertrages. Dieser ersetzt sämtliche vorangegangene Korrespondenz,

Sonstiges – Fortsetzung

Exposés, mündliche Erklärungen und Nebenabreden. Preis- und Objektänderungen bleiben bis zum Vertragsabschluss vorbehalten. Die Höhe und Fälligkeit der Maklerprovision sowie die Regelung der Kostentragung gemäß § 656c BGB sind dem Maklervertrag bzw. den gesonderten Provisionsinformationen zu entnehmen. Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Vermittlungstätigkeit erfolgt gemäß unserer Datenschutzerklärung, abrufbar unter https://jp-homes.de/datenschutzerklaerung/.

Kontakt

Max Knuth

Kontaktaufnahme über das Online-Inserat auf ImmoKV. Telefon: +49 172 3409673