

# Exposé

## Reihenendhaus in Berlin

### Charmantes Reihenendhaus mit Südwest-Garten in Frohnau - provisionsfrei von privat



Objekt-Nr. OM-422449

#### Reihenendhaus

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Wita

13465 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1989
Grundstücksfläche	376,00 m²
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	114,00 m²
Nutzfläche	46,00 m²

Energieträger	Öl
Übernahme	Nach Vereinbarung
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Carports	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus in der Gartenstadt Frohnau bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche helle, gut geschnittene Räume und einen sonnigen Garten mit Südwest-Ausrichtung. Die ruhige Lage und der familienfreundliche Grundriss machen es ideal für Paare und Familien.

Das Haus wurde 1989 in hochwertiger Bauweise errichtet und seither gepflegt und modernisiert. Zu den Besonderheiten zählen ein Kaminofen im Wohnbereich, ein modernisiertes Tageslichtbad sowie eine 2023 erneuerte Heizungsanlage.

Im Erdgeschoss heißt Sie ein einladender Eingangsbereich willkommen, von dem aus Sie in den großzügigen Wohn-Essbereich mit Kaminofen und Blick in den Garten gelangen. Von der Terrasse mit Markise genießen Sie die Sonne bis in den Abend. Die helle Einbauküche bietet Stauraum und kurze Wege zum Essbereich. Ein modernisiertes Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Schlafzimmer sowie ein offen gestalteter Arbeitsbereich zur Verfügung – ideal für Homeoffice oder als Spielfläche für Kinder. Das Tageslichtbad wurde hochwertig modernisiert und überzeugt mit einem großzügigen Duschbereich sowie moderner Sanitärausstattung.

Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als zusätzliches Schlaf-, Gäste- oder Hobbyzimmer eignet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im beheizten Kellergeschoss vielseitig nutzbare Fläche. Zwei großzügige Räume – einer davon mit zusätzlicher Fußbodenheizung – eignen sich als Hobby-, Fitness- oder Arbeitsbereich. Hinzu kommen Waschküche, Abstell- und Vorratsflächen sowie der Heizungsraum. Mit ca. 2,30 m Raumhöhe wirkt der Keller eher wie eine zusätzliche Ebene als ein klassischer Abstellbereich.

Der gepflegte Garten mit gewachsenem Grün und idealer Südwest-Ausrichtung lädt zum Entspannen, Spielen und Grillen ein. Ein Gewächshaus freut Hobbygärtner. Dank elektrischem Einfahrtstor und Carport mit Stellplatz und Gerätehaus sind komfortables Parken und praktischer Stauraum gewährleistet.

## Ausstattung

- durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohn-Essbereich
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss
- 1 weiteres Zimmer im Dachgeschoss (z.B. als Schlaf-, Gäste- oder Hobbyraum nutzbar)
- offener Arbeitsbereich im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- hochwertig und zeitgemäß modernisiertes Tageslichtbad mit großzügigem Duschbereich
- helle, funktional ausgestattete Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- voll unterkellert, beheiztes Kellergeschoss mit ca. 2,30 m Raumhöhe
- zwei vielseitig nutzbare Kellerräume, einer mit zusätzlicher Fußbodenheizung
- Waschküche, Vorrats- und Abstellflächen, Heizungsraum
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Bodenbeläge: Laminat, Teppichboden, Fliesen
- Terrasse mit Markise

- gepflegter Garten in Südwest-Ausrichtung
- Gewächshaus
- Carport mit angrenzendem Gerätehaus, elektrisches Einfahrtstor
- ideell geteiltes Grundstück
- Öl-Zentralheizung, Heizungsanlage erneuert 2023

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, von viel Grün geprägten Wohnstraße der begehrten Gartenstadt Berlin-Frohnau. Die Kombination aus hohem Wohnkomfort und der Nähe zur Natur macht das Haus zu einem idealen Rückzugsort.

Frohnau gehört zu den attraktivsten Wohnlagen im Berliner Norden. Wälder und Erholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr bequem erreichbar – eine Lage, die sowohl familienfreundlich als auch im Alltag äußerst praktisch ist.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Zimmer 1



Ankleide / Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Flur / Zimmer 3



Badezimmer



# Exposé - Galerie



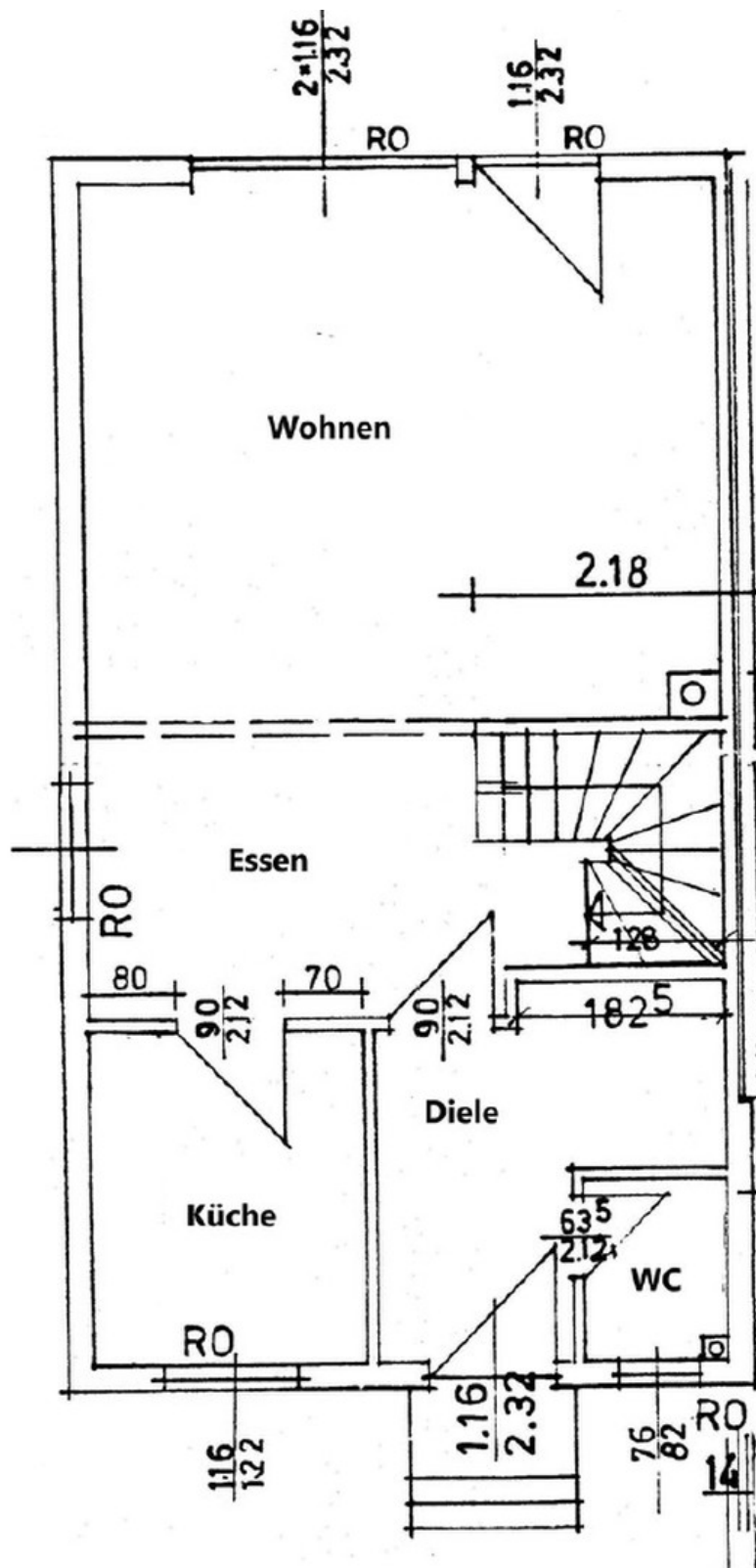
Dachgeschoss



Garten

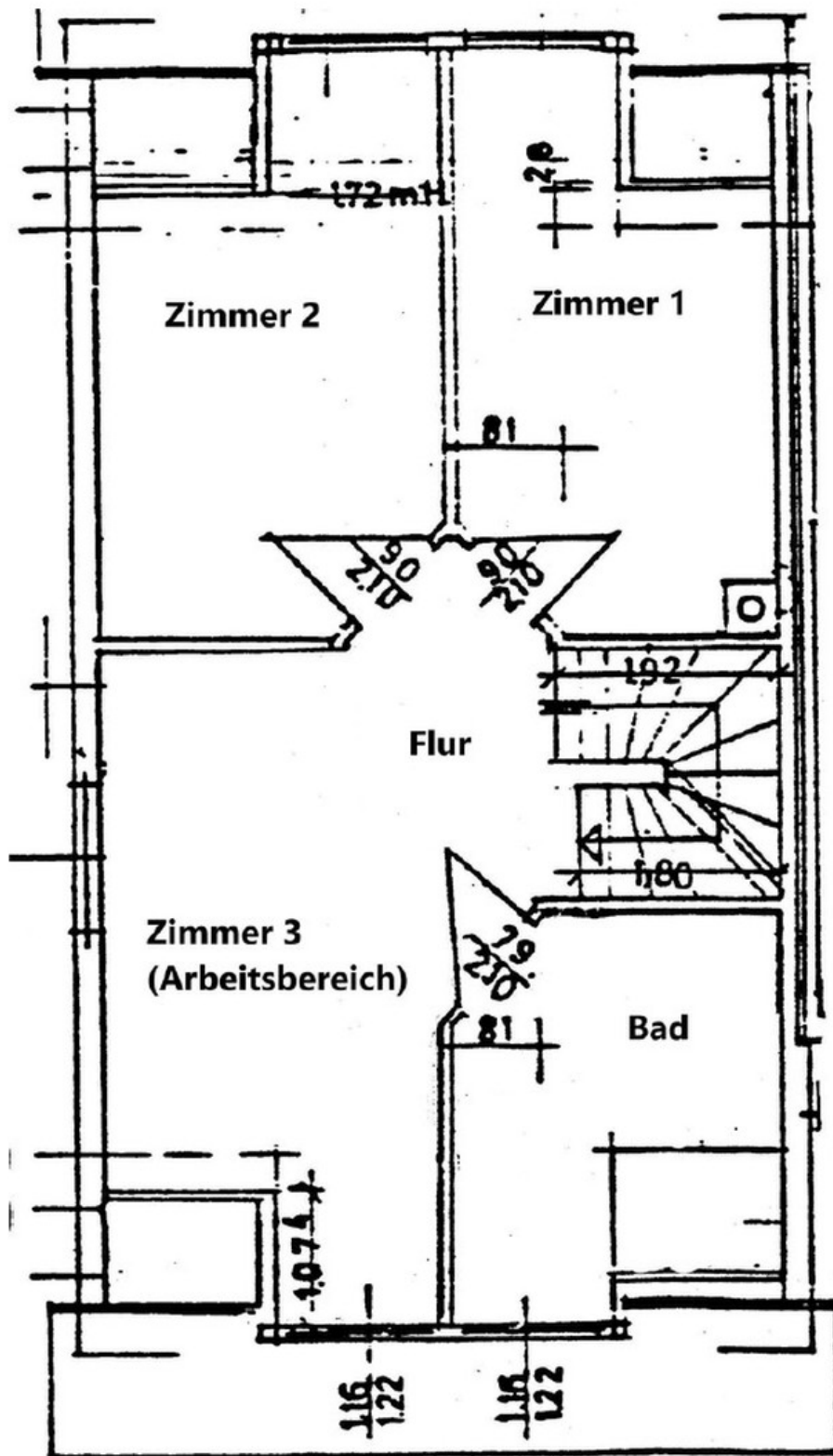


# Exposé - Grundrisse



EG

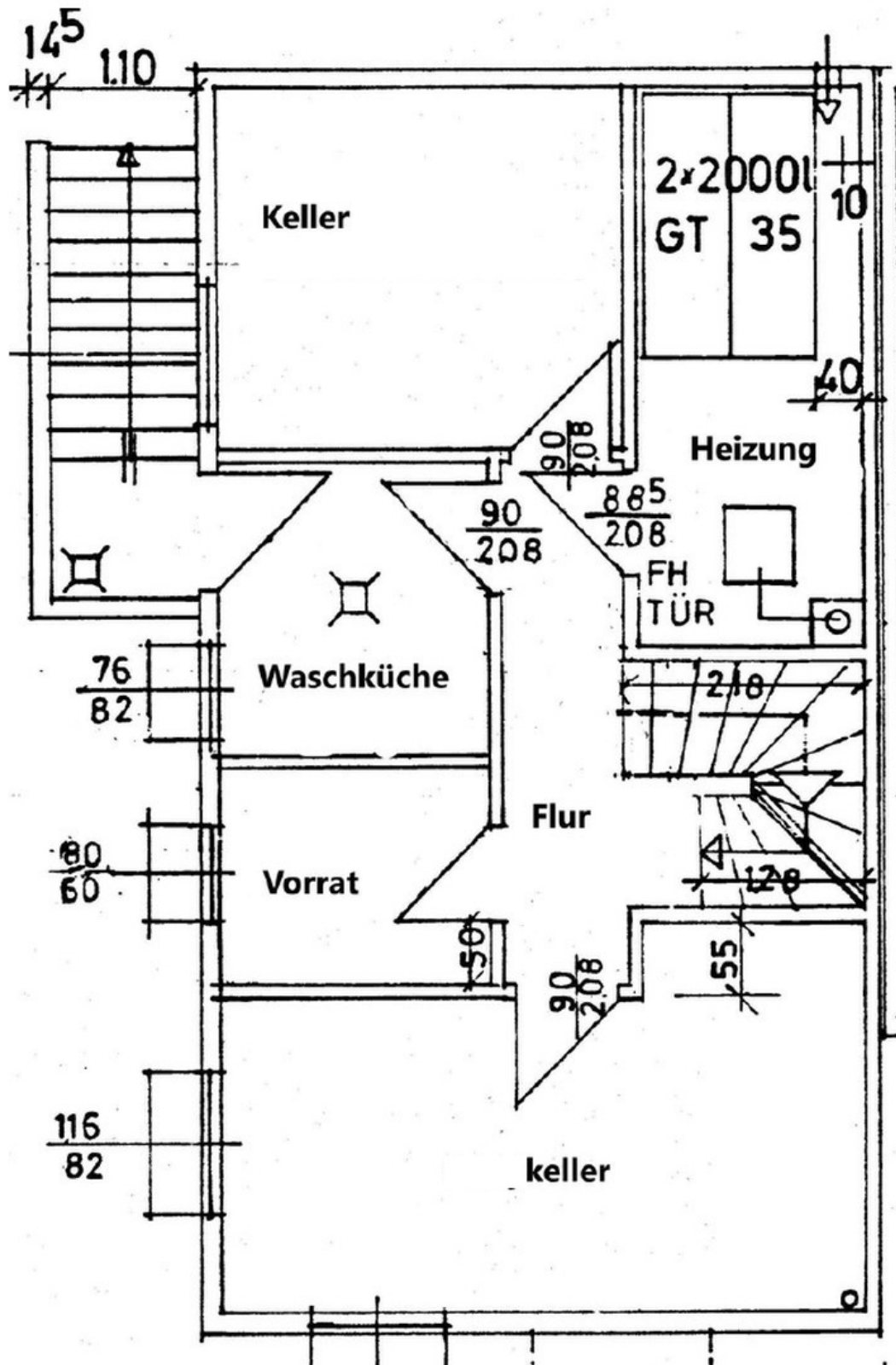
# Exposé - Grundrisse



OG



# Exposé - Grundrisse



KG

# Exposé - Grundrisse

