

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Provisionsfrei: Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage in Berlin-Frohnau



Objekt-Nr. OM-427858

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:  
KM - Privatanbieter

13465 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Gartenstadt Frohnau!

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> auf einem 500 m<sup>2</sup> großen Hammergrundstück in der begehrten Gartenstadt Frohnau in Berlin. Das Fertigteilhaus aus dem Jahr 1972 bietet eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen + Keller und eignet sich ideal für Familien und Paare, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Austritt zur Terrasse, ein Esszimmer, ein Arbeitszimmer, die Küche sowie ein Badezimmer. Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer. Insgesamt stehen 5 Zimmer zur Verfügung, die variabel nutzbar sind.

Die Wohnräume sind mit Laminat bzw. Teppich ausgestattet. Die Fenster wurden 2015 erneuert (WERU Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung u. Rolläden) und tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Die Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche (Bj. 2021) ausgestattet.

Das Haus ist vollunterkellert mit großem beheizbaren Hobbyraum, Waschküche, Werkstatt und Heizungsraum. Die Außentreppe zum Keller verfügt über eine Rampe, über die man Fahrräder, Kindewagen usw. mühelos in den Keller transportieren kann.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung (Niedertemperatur) beheizt. Der Vakuum-Öltank stammt aus dem Jahr 2000, der Ölbrenner wurde 2007 erneuert.

Das Grundstück präsentiert sich mit einem schön angelegten Garten sowie einer gemütlichen Terrasse - ideal für Freizeit, Familienleben und Erholung im Freien.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sanierungen / Modernisierungen:

- Fenster EG, DG, Dach 2015
- Bäder im Erdgeschoss und Dachgeschoss 2015
- Einbauküche 2021
- Innentüren 2021
- Kellerfenster 2022
- Haustür 2023
- Hauswasseranlage 2025

Besonderheiten:

- bezugsfrei nach Absprache
- provisionsfrei für Käufer

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage in der Gartenstadt Frohnau, einem der begehrtesten Wohngebiete im Berliner Norden. Die Lage in einer Sackgasse garantiert geringe Verkehrsbelastung und ein familienfreundliches Umfeld. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Der Frohnauer Kern mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten und Ärzten ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Buslinie 125 und den S-Bahn-Anschluss (ca. 30 Minuten bis in die Innenstadt mit der S1) sehr gut. Die Natur- und Freizeitangebote rund um den ehemaligen Grenzstreifen und die Bieselheide liegen nur wenige Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	268,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht 2



# Exposé - Galerie



Ansicht 3



Garten vorne



# Exposé - Galerie



Garten/Terrasse hinten



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Arbeitszimmer EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



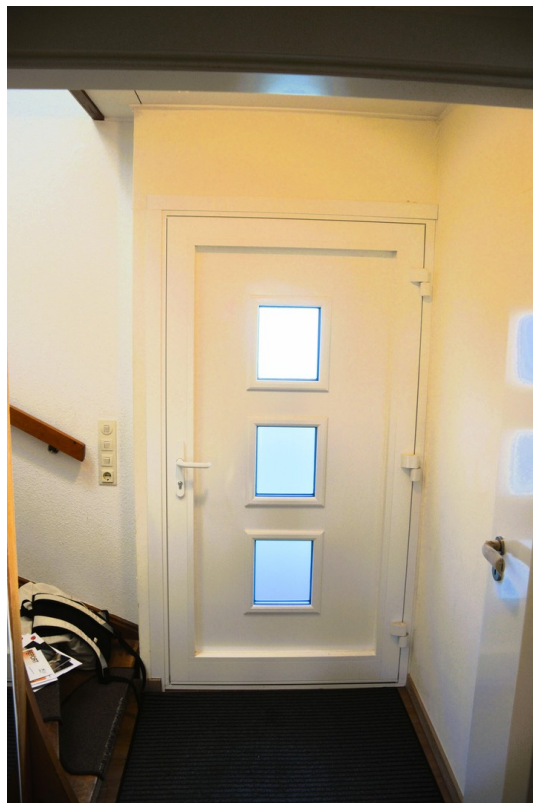
Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



Flur DG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Kinderzimmer DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Keller

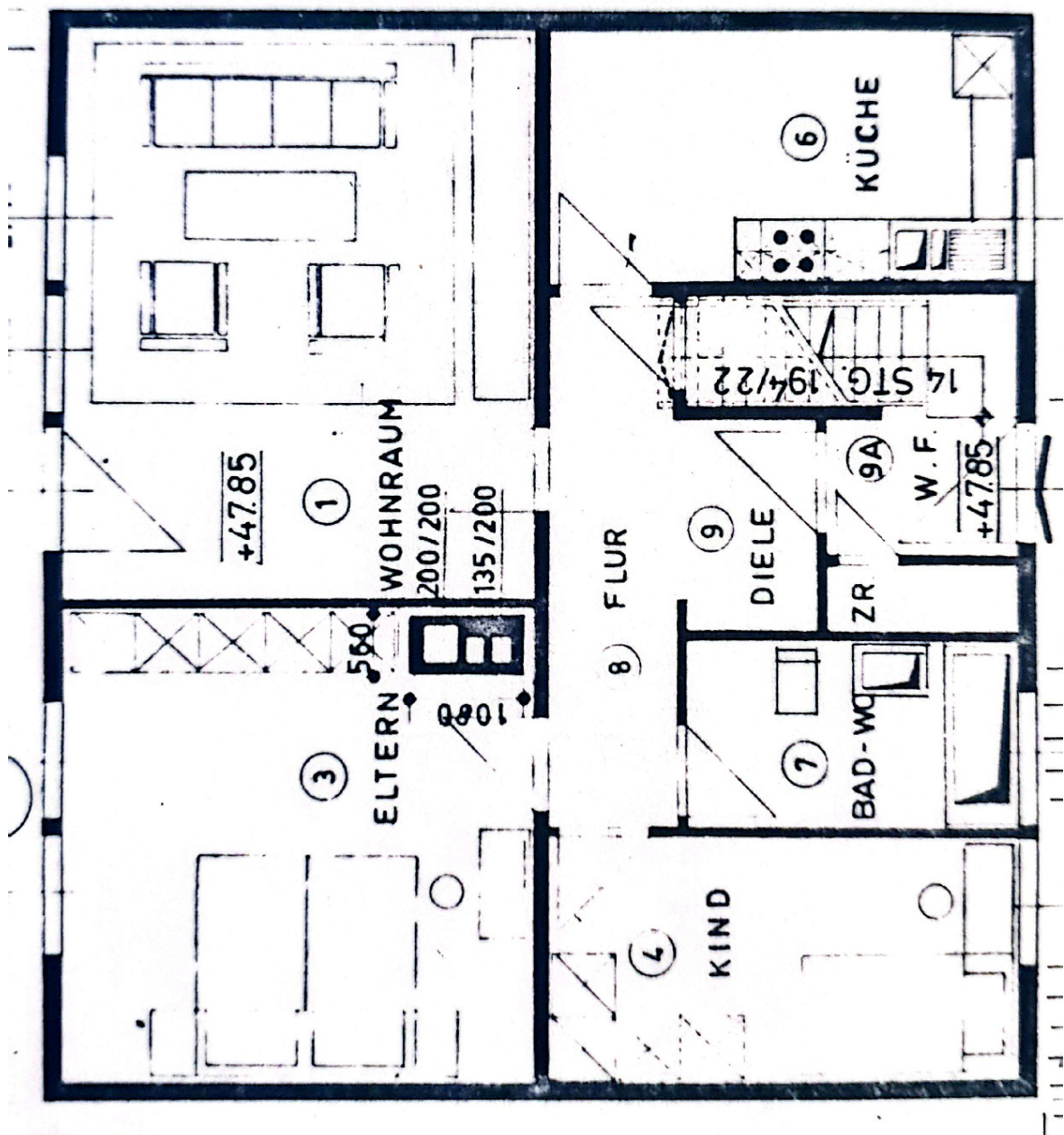


# Exposé - Galerie



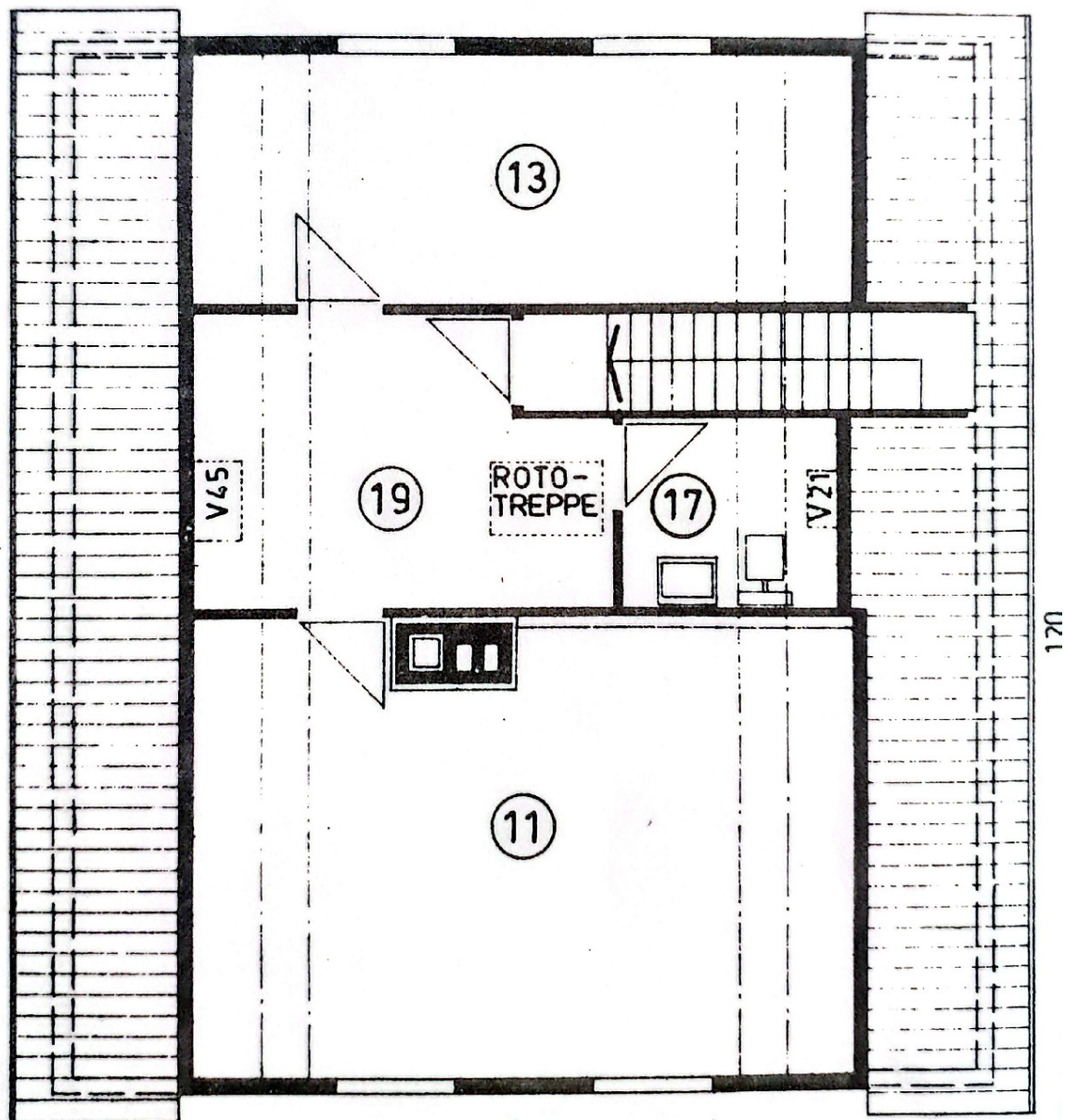
Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



[illegible]

## Grundriss Keller