

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Landhaus in Bestlage in Berlin Frohnau



Objekt-Nr. OM-437479

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.395.000 €**

13465 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.762,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Villa aus den 1930er Jahren befindet sich auf einem großzügigen, parkähnlichen Grundstück von ca. 1.762 m<sup>2</sup> in einer der begehrtesten Wohnlagen von Berlin-Frohnau. In einer ruhigen Nebenstraße trotzdem nur wenige Gehminuten vom Zentrum Frohnau (Geschäfte, Ärzte, Bus und S-Bahnhof) entfernt mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Potentialen.

### Möglichkeit 1 (Nutzung Ist-Zustand)

Die Villa hat aktuell ein Stockwerk + DG mit einer Wohnfläche von 180 qm sowie zusätzlich rund 110–120 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

### Möglichkeit 2 (Ausbau)

Ursprünglich gab es zwei Stockwerke + DG. Von der Statik sowie baurechtlich ist es möglich diesen Zustand wieder herzustellen, sowie eine Erweiterung, um eines Wintergartens vorzunehmen. Wodurch sich die Wohnfläche sich auf 300-400 m<sup>2</sup> erhöhen würde.

### Möglichkeit 2 (Neubau)

Alternativ kann das Gebäude abgerissen und auf dem 1762 m<sup>2</sup> Grundstück ein Neubau (Villa, Doppelhäuser oder Stadtvilla mit mehreren Wohnungen) errichtet werden.

Dies ermöglicht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 mit ergibt eine maximale bebaubare Grundfläche von bis 365 m<sup>2</sup>. Damit ließe sich eine Gesamtwohnfläche von über 700 m<sup>2</sup> realisieren.

## Ausstattung

Bereits im Hochparterre beeindrucken die großzügigen Räume mit einer Deckenhöhe von ca. 3,08 m und Parkett. Eine große Diele führt in den zentralen Essbereich, der Küche mit Speisekammer, ein Schlafzimmer sowie zwei helle Wohnzimmer miteinander verbindet. Von einem der Wohnzimmer gelangt man auf den ostseitigen Balkon mit Blick in den Garten.

Das Dachgeschoss umfasst derzeit drei Zimmer sowie ein separates WC und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Umgestaltung, beispielsweise zu einer kleinen Einliegerwohnung oder zu großzügigen Schlaf- und Ankleidebereichen.

Im Kellergeschoss befinden sich mehrere große Räume, ein Wannenbad sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die Flächen eignen sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt, Büro oder Wellnessbereich. Ein direkter Ausgang führt von hier in den hinteren Garten.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Haus bietet hervorragendes Potenzial für eine stilvolle Modernisierung oder auch eine bauliche Erweiterung. Ursprünglich dreigeschossig geplant, könnte die Villa – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – wieder auf ihre ursprüngliche Größe erweitert werden, wodurch sich eine mögliche Wohnfläche von über 300 m<sup>2</sup> ergeben würde.

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger, gewachsener Villenlage der Gartenstadt Frohnau, nur wenige Gehminuten von Ludolfinger Platz und Zeltinger Platz mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und dem S-Bahnhof Frohnau entfernt. Von hier besteht eine schnelle Anbindung an die Berliner Innenstadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	215,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



EG Esszimmer

# Exposé - Galerie



Außenansicht von hinten



EG Bad



EG Diele

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer Schiebetür

# Exposé - Galerie



KG Mittelzimmer



KG kleines Zimmer

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Zimmer Nord

# Exposé - Galerie



OG Zimmer West



Außenansicht von Westen

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer mit Balkon

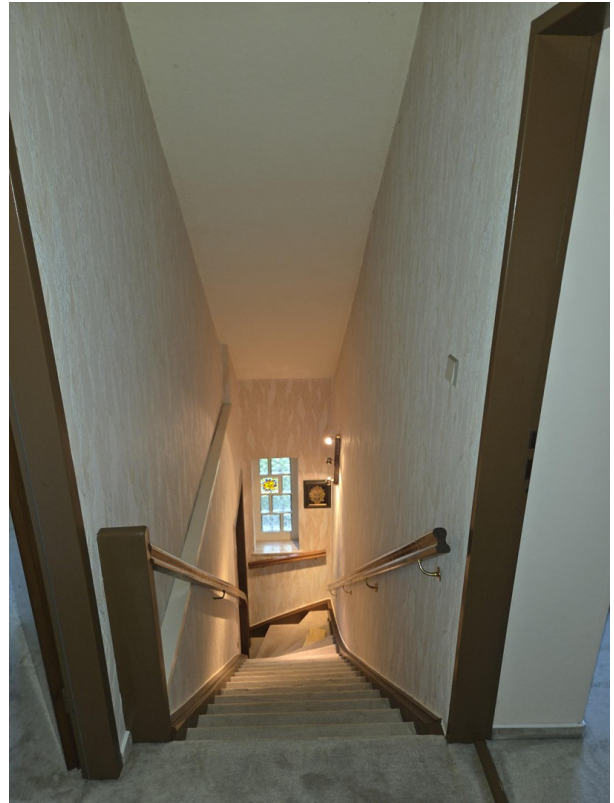


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



KG Heizung

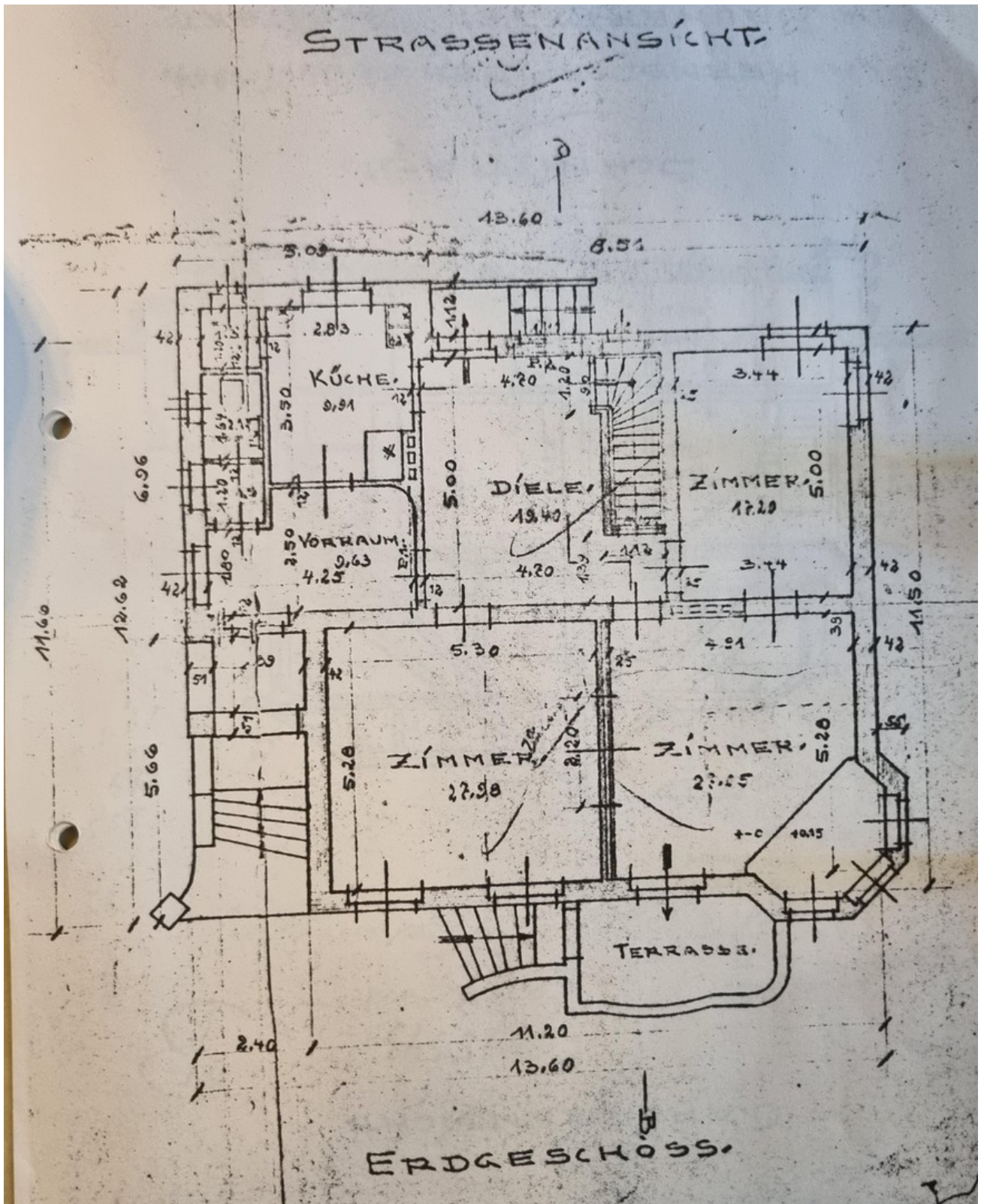


OG Treppe



OG Zimmer Süd

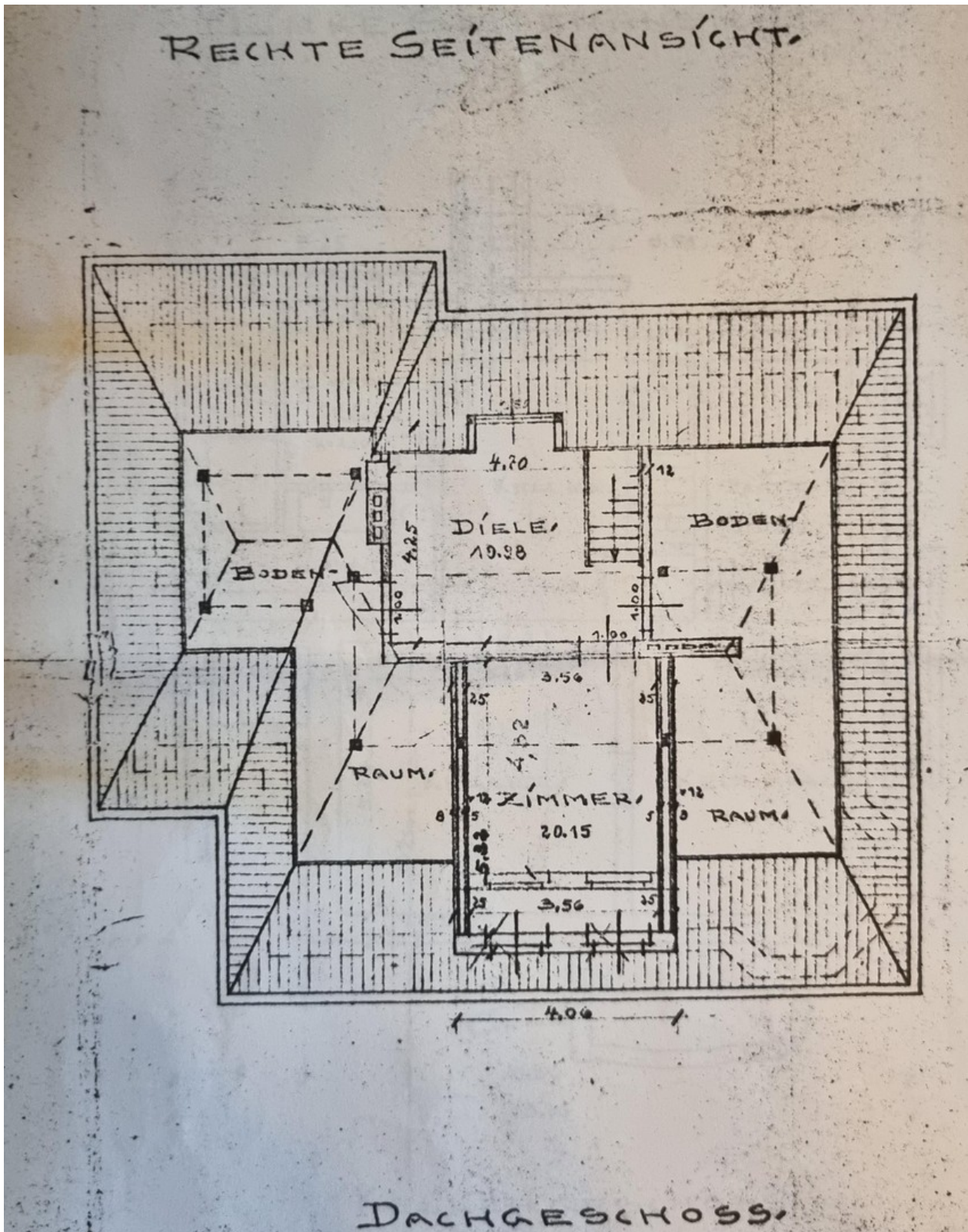
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

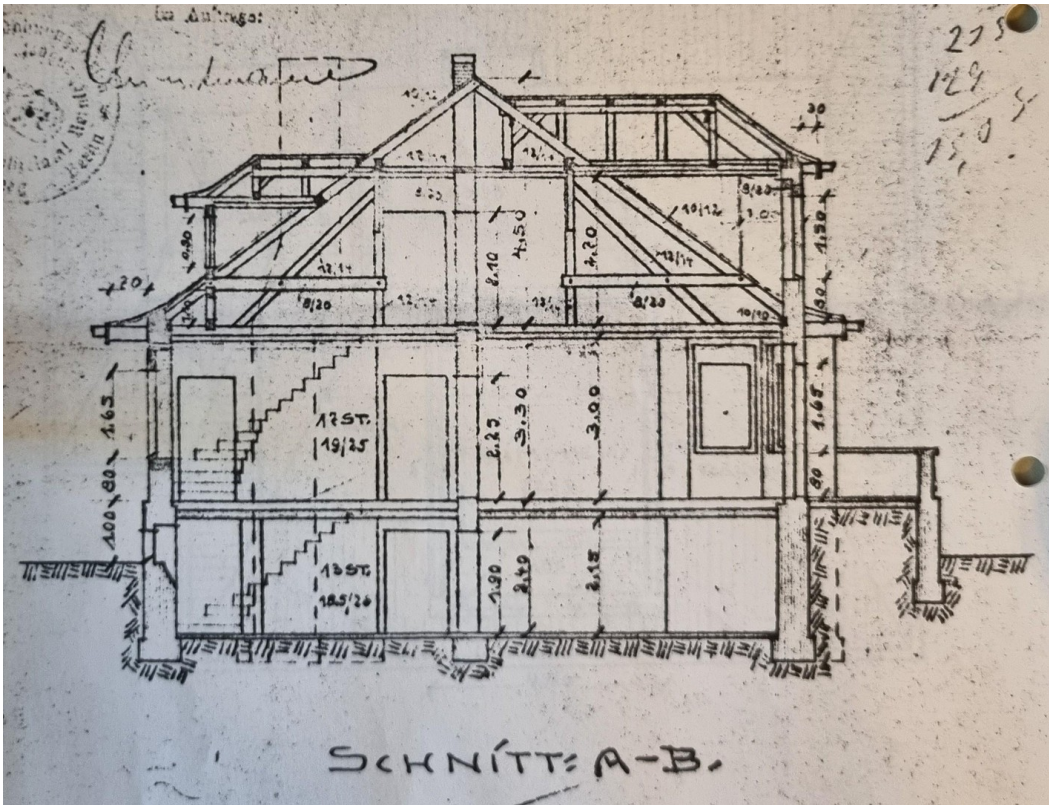


# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Schnitt A-B