Berlin / Frohnau – Frohnau

Ihr neues Zuhause in Toplage: Baureifes Südwestgrundstück in ruhiger Seitenstraße

Objektnummer: 26045016B



KAUFPREIS: 389.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 545 m²

Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Auf einen Blick

Objektnummer	26045016B

Kaufpreis	389.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien Hermsdorf

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26



Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Ein erster Eindruck

Manche Grundstücke bieten nicht einfach Raum für ein Haus – sie eröffnen die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Dieses attraktive Baugrundstück in einer ruhigen Seitenstraße nahe dem Ludolfingerplatz bietet hierfür eine ausgesprochen reizvolle Ausgangslage.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 545 m² lässt sich der Traum vom individuellen Einfamilienhaus verwirklichen. Die südwestliche Ausrichtung schafft ideale Voraussetzungen für lichtdurchflutete Wohnräume und einen sonnigen, nach Süden und Westen orientierten Garten. Besonders reizvoll ist der weite Blick ins Grüne, der dem zukünftigen Zuhause ein angenehmes Gefühl von Weite und ein hohes Maß an Privatsphäre verleiht.

Die Grundstücksfront beträgt ca. 15 Meter. Im weiteren Verlauf verjüngt sich das Grundstück leicht, wodurch eine durchdachte architektonische Planung gefragt ist. Hierfür liegt bereits eine Planung für eine passende Bebauung vor, die eine wertvolle Orientierung für die mögliche Realisierung eines individuellen Einfamilienhauses bietet. Sie vermittelt einen konkreten Eindruck davon, wie sich die Grundstücksfläche optimal nutzen lässt, und schafft eine gute Grundlage für die weitere architektonische Ausgestaltung. Dabei bleibt selbstverständlich Raum, eigene Vorstellungen und Wünsche in die Planung einfließen zu lassen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die fehlende Bauträgerbindung. Sie genießen somit größtmögliche Freiheit bei der Umsetzung Ihres Bauvorhabens und können Architekt, Bauunternehmen sowie die Gestaltung Ihres zukünftigen Zuhauses selbst bestimmen.

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen und gepflegten Wohnumfeld, das durch eine ansprechende Mischung aus stilvollen Villen und Einfamilienhäusern geprägt ist. Die ruhige Seitenstraße vermittelt ein angenehmes, privates Wohngefühl und verbindet dieses mit der hervorragenden Infrastruktur der Umgebung.

Auch für die Gestaltung des Gartens bietet das Grundstück interessante Möglichkeiten. Ein eigener Brunnen ist bereits vorhanden und kann zur Bewässerung der zukünftigen Gartenanlage genutzt werden.

Die Lage überzeugt zudem durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig laden die umliegenden Grün- und Erholungsflächen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Aktivitäten im Freien ein.

Ein Grundstück für Menschen mit einer klaren Vorstellung vom eigenen Zuhause: ruhig

gelegen, sonnig ausgerichtet, grün geprägt und mit einer bereits vorliegenden Bebauungsplanung sowie der Freiheit, die eigene architektonische Vision zu verwirklichen.

Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Alles zum Standort

Frohnau zählt zu den besonders gefragten und grünen Wohnlagen im Norden Berlins. Der traditionsreiche Ortsteil im Bezirk Reinickendorf begeistert durch seinen unverwechselbaren Gartenstadtcharakter, repräsentative Villen, gepflegte Einfamilienhäuser und großzügige Grundstücke. Alte Baumbestände, weitläufige Grünflächen und eine angenehm aufgelockerte Bebauung prägen das harmonische Gesamtbild und verleihen Frohnau eine besondere Wohn- und Lebensqualität.

Die Umgebung verbindet auf angenehme Weise Ruhe, Natur und eine gewachsene Nachbarschaft mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die beiden historischen Ortszentren rund um den Ludolfingerplatz und den Zeltinger Platz bilden das Herzstück Frohnaus. Hier finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Dienstleister sowie ein Wochenmarkt, die den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Auch Familien profitieren von einem vielseitigen Angebot an Kindertagesstätten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen sowie die angrenzenden Waldgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw komfortabel. Der S-Bahnhof Frohnau bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 mit direkten Verbindungen in Richtung Berliner Innenstadt und Oranienburg. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Anbindung an die umliegenden Ortsteile und weitere Verkehrsknotenpunkte.

Auch mit dem Auto ist die Lage gut erschlossen. Über die Bundesstraße B96 sowie die nahegelegene Autobahn A111 sind sowohl die Berliner Innenstadt als auch das nördliche Berliner Umland gut erreichbar.

Frohnau vereint damit auf besondere Weise die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit den Annehmlichkeiten einer gut angebundenen Großstadtlage – ein Wohnstandort mit eigenständigem Charakter und dauerhaft hoher Attraktivität.

Objektnummer: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Sonstige Angaben

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: 26045016B - 13465 Berlin / Frohnau – Frohnau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0
E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com