



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmante Maisonette-Wohnung in Frohnau: Modernes Wohnen auf zwei Etagen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_361	<b>Stand vom:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Ort:</b>	13465 Berlin / Frohnau	<b>Wohnfläche:</b>	115,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	17,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	2
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-09-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1994
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	117.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties International	<b>Name:</b>	Andreas Wittig
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	030-20642936	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	andreas.wittig@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

In Frohnau zu leben, bedeutet, sich in einem der grünsten und exklusivsten Stadtteile Berlins niederzulassen, wo die umliegende Natur und die erstklassige Infrastruktur eine perfekte Umgebung für das Aufwachsen Ihrer Familie schaffen. Diese modernisierte Maisonette-Wohnung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitgemäßem Wohnkomfort und der idyllischen Kulisse der Natur.

Schon beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einer offenen Atmosphäre und zahlreichen Fensterfronten, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten und eine angenehme Weite vermitteln. Der offene Essbereich beherbergt eine hochwertige Bauknecht-Einbauküche aus dem Jahr 2023, die nicht nur durch ihre Qualität und Funktionalität besticht, sondern auch die Möglichkeit bietet, Ihre persönliche Traumküche zu gestalten. Ausgestattet mit einem erstklassigen Kochfeld, einem Backofen und gleich zwei Kühlschränken, eröffnet sie Ihnen vielfältige Optionen für Ihre kulinarischen Vorlieben.

Das Highlight dieser Etage ist zweifellos der eingebaute Kamin, der der Wohnung eine behagliche Atmosphäre und einen besonderen Charakter verleiht. Das Wohnzimmer führt Sie zu einem großzügigen Balkon mit Westausrichtung, der dazu einlädt, sich zu entspannen und den angrenzenden Blick in den Wald zu genießen.

Ein modern gestaltetes Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene, während die einladende Wendeltreppe im Eingangsbereich Sie in die nächste Etage führt. Oben angekommen, führt Ihr Blick direkt zu einem zweiten gemütlichen Balkon mit Westausrichtung, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein Schlafzimmer sowie ein großes angrenzendes Badezimmer, das nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden kann, und einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene. Ein zusätzlicher Zugang über eine separate Eingangstür im Obergeschoss ermöglicht eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten. Ein zusätzlicher Garagenstellplatz sorgt für bequemes Parken.

Diese exklusive Maisonette-Wohnung liegt unmittelbar in der Nähe eines idyllischen Waldes und kann mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten Ihr neues Familienparadies in einer der begehrtesten Lagen von Frohnau werden.

Alternativ können wir Ihnen eine ähnliche Maisonette-Wohnung in der gleichen Liegenschaft anbieten - hierzu können Sie uns gerne kontaktieren!

## Lage:

---

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer idyllischen Wohnstraße, die direkt neben dem begehrten Hundelaufgebiet Frohnau liegt und unweit vom Ludolfingerplatz. Die Gegend ist von zahlreichen Bäumen gesäumt und schafft ein erholendes Wohnambiente. Geprägt durch seine Villen und Alleen sowie seine wald- und wasserreiche Umgebung mit zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten bietet Frohnau ein gehobenes Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Wald- und Landschaftspark "Hermsdorf" sowie der "Ludolfingerplatz", welcher

das schöne Zentrum der Stadt Frohnau bildet.

Dort wird Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur geboten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die schnell und einfach zu erreichen sind.

Leben in einer ruhigen und familiären Atmosphäre kombiniert mit einer optimalen Verkehrsanbindung in die Innenstadt bietet Frohnau und ist somit ein begehrtes Wohnumfeld. Die S-Bahn-Station Frohnau ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum.

Zusammenfassend bietet die Lage eine perfekte Kombination aus Natur, familiäres Leben und die Nähe zur Innenstadt. Hier lässt es sich in einer ruhigen und grünen Atmosphäre wunderbar leben.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

#### HAUS

- Baujahr 1994
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- stilvolles Treppenhaus
- idyllische Waldrandlage
- Kellerabteil
- inklusive Garagenstellplatz

### WOHNUNG

- 2. + 3. Obergeschoss
- 2 großzügige Zimmer
- Laminat
- Kamin
- in jeder Etage ein großzügiger Balkon (Westausrichtung)
- neuwertige Einbauküche von Bauknecht
- mit Kochfeld, Backofen und 2 Kühlschränken
- stilvolle Wendeltreppe
- Gäste WC
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Doppelverglasung-Fenster
- im unteren Geschoss Jalousien

## Sonstiges:

---



Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

Treppenhaus



Blick in den Wohnbereich



Blick zur Wohnküche mit Gäste-WC



Gäste-WC



Beispielfoto - Holzboden



2. Etage



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel - Master-Bad



Rohbau Master-Bad



Beispielfoto - Holzboden

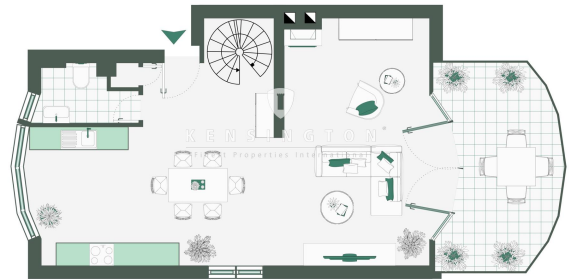


Hausansicht



2. OG

Obergeschoss



3. OG

Dachgeschoss

