



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmantes Einfamilienhaus in historischem Glanz



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_393	<b>Stand vom:</b>	22.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Ort:</b>	13465 Berlin / Frohnau	<b>Wohnfläche:</b>	158,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	24,85 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.133,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl.19% MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	----------------------

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig
------------------	--------------

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington International	<b>Name:</b>	Iris Varas
<b>Straße:</b>	Brunowstrasse 52	<b>Ort:</b>	13507 Berlin
<b>Telefon:</b>	01755007915	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	iris.varas@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in diesem einzigartigen, denkmalgeschützten Einfamilienhaus, das durch seine historische Architektur und die liebevollen Details der hochwertigen Tischlerarbeiten besticht. Diese Immobilie, die seit 2006 sukzessive instand gehalten, modernisiert und saniert wurde, bietet ein unvergleichliches Wohngefühl für Liebhaber historischer Bauten. Mit einer großzügigen Wohnfläche bietet dieses Haus einen faszinierenden Mix aus Tradition und modernem Komfort. Der Besitzer hat in den letzten Jahren kontinuierlich an der Immobilie gearbeitet, doch einige Arbeiten stehen noch aus, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigene Handschrift zu hinterlassen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu vollenden. Betreten Sie das Haus über eine wunderschöne, mit einer Holzkonstruktion überdachte Veranda, die Sie direkt in den charmanten Eingangsbereich führt. Im linken Flügel des Hauses erwartet Sie eine geräumige Küche im Landhausstil, die mit einer neuwertigen, unbenutzten Einbauküche ausgestattet ist. Hier haben Sie sowohl Gas- als auch Elektrokochmöglichkeiten. Ein großes, neu gestaltetes Badezimmer mit Dusche und ein frisch renoviertes Gäste-WC komplettieren diesen Bereich. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besteht aus zwei miteinander verbundenen Zimmern, die als Wohn- und Esszimmer genutzt werden können. Die handwerklich gefertigten Tischlerarbeiten und die liebevollen Details verleihen diesen Räumen einen ganz besonderen Charme. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich das Hauptschlafzimmer mit einer kleinen, ideal als Umkleieraum nutzbaren Kammer befindet. Das zweite Schlafzimmer, das durch die charmante Gaube und die Dachschrägen besonders gemütlich wirkt, bietet einen herrlichen Blick in den Garten. Ein weiteres großzügiges Badezimmer mit Badewanne rundet das Obergeschoss ab. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über eine Garage. Die Vorinstallation für den Einbau einer Gasheizung ist bereits vorhanden. Doch die Arbeiten sind noch nicht vollständig abgeschlossen, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Notwendige Restarbeiten umfassen die Installation der Heizungsanlage, die Fertigstellung des Flurbereichs im Erdgeschoss, der Treppe, sowie der Fußbodenbeläge in den Schlafzimmern und im Flur des Obergeschosses. Auch die Fenster in den Schlafräumen könnten eine Überarbeitung vertragen. Im Außenbereich, einschließlich der Garage und des Treppenaufgangs zum Anwesen, sind ebenfalls noch Arbeiten nötig. Das 1.133 qm große Grundstück bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und zur Schaffung eines eigenen grünen Paradieses.

## Lage:

---

Frohnau besticht durch seine Schönheit und Stille und wurde am Anfang des 20. Jahrhunderts als Gartenstadt geplant. Es ist ein Ort zum Wohlfühlen. Im Zentrum liegt die Station einer S-Bahn-Linie, die den Vorort mit dem Zentrum verbindet. Östlich und westlich der Station befinden sich zwei Plätze mit Geschäften, gemütlichen Restaurants und Cafés, Apotheken, einer Post, Banken und der Evangelischen Kirche. Auf den Plätzen sprudeln Brunnen, Bänke laden die Spaziergänger zur Rast ein. Heute ist Frohnau ein exklusiver Villen- und Landhausstandort mit unmittelbarer City- und Brandenburganbindung. Frohnau bietet auch sonst alles, was ein modernes und stilvolles Leben ausmacht. Gediegene Shoppingmöglichkeiten, insbesondere am Zeltinger und Ludolfinger Platz, ein Wochenmarkt sowie Schulen und Kitas, machen diesen Ortsteil für Familien attraktiv und lebenswert. Sportarten wie Polo, Reiten, Golf und Tennis ermöglichen eine exklusive Freizeitgestaltung unmittelbar vor Ort. Schon immer zog Frohnau Intellektuelle und Künstler an. Zum Beispiel fanden Berliner Opernstars hier ihr Domizil. Besonders stolz sind die Frohnauer auf ihr Buddhistisches Haus. Indische Tempelarchitektur und eine Pagodenlandschaft entführen den Besucher in eine faszinierende Welt. Doch Frohnau selbst ist eine kleine, faszinierende Welt. So umschließt ein immergrüner Forst den ganzen Ortsteil. Mitten im Wald gelegen, ist der Hubertussee immer einen Spaziergang wert. Nach Frohnau fährt man jedoch am bequemsten nach wie vor mit der S-Bahn (Linie S 1 Wannsee-Oranienburg), die

am Tage im Zehn-Minuten-Takt in Richtung Berliner Zentrum und nach Oranienburg verkehrt, wo man die Übergangsmöglichkeit zu den Regional-, Interregio- und Intercityzügen in Richtung Norden hat. Die Buslinie 120 führt von der Hainbuchenstraße direkt zum Hauptbahnhof. Der Bus 125 verbindet die Invalidensiedlung und den S-Bahnhof Frohnau, über Tegel, mit der U-Bahnstation Osloer Straße in Wedding. Mit dem Auto erreicht man Frohnau über die Bundesstraße 96, die Oranienburger Chaussee, vom Zentrum kommend in Richtung Oranienburg.

## Ausstattung:

---

Historische Kastenfenster und doppelverglaste Holzfenster nach Maß  
Teilweise Kirsch-Holzparkettböden  
Wunderschöne, historische Ausbaudetails  
Komplett ausgestattete und neue Landhausküche  
Elektroherd und Gasherd  
Private Umkleidekammer zum Hauptschlafzimmer  
Teilweise Stuckelemente unter den Zimmerdecken  
Klassische Jalousien  
Hochwertige Holzarbeiten insbesondere des Vordaches der Veranda  
Angenehme Deckenhöhe bei ca. 2,70 m  
Neues Gäste-WC  
Zwei neu installierte Badezimmer  
Vorinstalliertes Heizungssystem  
Kleines Gartenhaus  
Garage

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag 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 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und 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

Schönes Einfamilienhaus mit Veranda



Nordostansicht



Wohn- oder Esszimmer



Visualisierung und Einrichtungsidee zum Wohnzimmer



Sanierte Kastenfenster im Wohnzimmer



Wohn- oder Esszimmer



Wohn- oder Esszimmer



Visualisierung und Einrichtungsidee zum Wohnzimmer



Esszimmer



Visualisierung und Einrichtungsidee zum Esszimmer



Hochwertige Tischlerarbeiten im Wohnbereich



Neue Einbauküche Landhausstil



Klassische, historische Innentüren



Gäste-WC im Erdgeschoss



Schönes Badezimmer auch im Erdgeschoss



Hauptschlafzimmer mit Umkleidekammer



Visualisierung und Einrichtungsidee  
Hauptschlafzimmer



Umkleidekammer



Geräumiges Badezimmer im Obergeschoss



Gemütliches 2. Schlafzimmer im Obergeschoss



Sehr charmantes 2. Schlafzimmer im Obergeschoss



Stuckelemente



Überdachte Außenterrasse



Überdachte Außenterrasse





Erweiterung der Außenterrasse



Traumhaft gelegenes Einfamilienhaus in Frohnau



Nordansicht



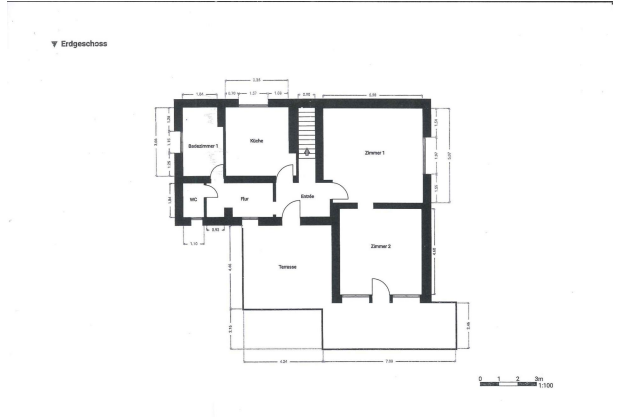
Grosser Gartenbereich



Hausansicht mit schönem Terrassen- und Gartenbereich



Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Ober- \_Dachgeschoss

