



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Exklusive Maisonette-Wohnung in Frohnau: Ideales Wohnobjekt oder renditestarke Kapitalanlage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBN_381	Datum:	16.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1994
Ort:	13465 Berlin / Frohnau	Wohnfläche:	115,18 m ²
Nutzfläche:	17,00 m ²	Etage:	2
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Modernisiert

Preise:

Preis:	499.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------------

Energiepass:

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

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Maisonette-Wohnung bietet zwei herausragende Optionen: als stilvolles Zuhause oder als lukrative Kapitalanlage. Derzeit als Büro genutzt, bietet der Eigentümer an, die Wohnung nach dem Kauf weiter zu mieten – zu einer attraktiven Miete, die eine Rendite von ca. über 4% bringt. Ihre Vorteile? Eine lohnende Rendite und keine mühsame Mietersuche. Die Mietdauer ist flexibel verhandelbar.

****Zum Objekt:****

Schon beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit offener Atmosphäre und zahlreichen Fensterfronten, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten und eine angenehme Weite schaffen. Der offene Essbereich beherbergt eine hochwertige Bauknecht-Einbauküche aus dem Jahr 2023, die sowohl durch ihre Qualität als auch durch ihre Funktionalität überzeugt. Ausgestattet mit einem erstklassigen Kochfeld, einem Backofen und zwei Kühlschränken bietet sie vielfältige kulinarische Möglichkeiten.

Das Highlight dieser Etage ist zweifellos der eingebaute Kamin, der der Wohnung eine behagliche Atmosphäre und einen besonderen Charakter verleiht. Das Wohnzimmer führt zu einem großzügigen Westbalkon, der zum Entspannen und Genießen des angrenzenden Waldblicks einlädt.

Ein modern gestaltetes Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Eine einladende Wendeltreppe im Eingangsbereich führt in die obere Etage. Hier erwartet Sie ein zweiter gemütlicher Westbalkon, der zum Verweilen einlädt. Ein Schlafzimmer, ein großes Badezimmer, das nach Ihren Wünschen gestaltet werden kann, und ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen das Raumangebot. Ein zusätzlicher Zugang über eine separate Eingangstür im Obergeschoss ermöglicht eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten.

Ein Garagenstellplatz sorgt optional für bequemes Parken.

Diese exklusive Maisonette-Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe eines idyllischen Waldes und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihren Immobilienwunsch in einer der begehrtesten Lagen von Frohnau wahr werden zu lassen.

Alternativ können wir Ihnen eine ähnliche Maisonette-Wohnung in derselben Immobilie anbieten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zur Nutzungsmöglichkeit!

Lage:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer idyllischen Wohnstraße, die direkt neben dem begehrten Hundeauslaufgebiet 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.

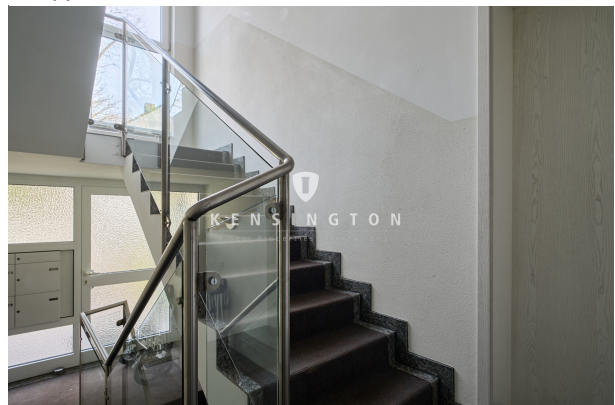
Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Bilder

Einrichtungsbeispiel - Master-Bad



Treppenhaus



Blick in den Wohnbereich



Blick zur Wohnküche mit Gäste-WC



Gäste-WC



Beispielfoto - Holzboden



2. Etage



Schlafzimmer



Rohbau Master-Bad



Beispielfoto - Holzboden

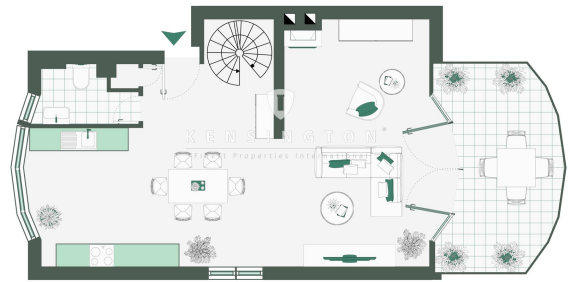


Hausansicht



2. OG

Obergeschoss



3. OG

Dachgeschoss

