



**Wohltorf Immobilien**

Dirk Wohltorf  
Ludolfingerplatz 1a  
13465 Berlin

Telefon: +49 (0)30 432 11 00  
Fax: +49 (0)30 40 10 75 19

E-Mail: [info@wohltorf.com](mailto:info@wohltorf.com)  
Internet: <http://www.wohltorf.com>  
Objekt: <https://www.panomizer.de/php/Public/Object.php?ObjectId=224222>

Bei der hier zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um einen gepflegten, klassischen Altbau mit 2 Vollgeschossen, Dachboden und Vollkeller. Das Haus wurde ca. 1936 in solider, massiver Würfelbauweise errichtet. Später wurde der Wintergarten, dessen Dach im Obergeschoss als Balkon dient, angebaut.

Das Haus bietet geschmackvollen Wohnkomfort und besticht durch seine großzügigen Räume, den typischen Altbaucharme mit hohen Räumen und Gemütlichkeit. Die Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> teilt sich auf in Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Haus betritt man über eine Eingangstreppe und gelangt in den Flur. Hier befindet sich gleich das Gäste-WC mit Dusche. Weiter gelangt man in das großzügige Entreé. Von hier aus erreicht man das Esszimmer, das Wohnzimmer und die Küche. Ess- und Wohnzimmer sowie der Wintergarten liegen nebeneinander und sind jeweils durch eine schöne Doppelflügeltür mit hochwertig geschliffenen Glaseinsätzen miteinander verbunden. Weiterhin sorgen große Fensterflächen für eine angenehme Belichtung und die ca. 2,90 m hohen Räume für eine angenehmes Wohngefühl. Vom Wintergarten aus hat man einen herrlichen Blick in den grünen, sightgeschützten Garten und Zugang zur Terrasse. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich eine kleine, praktische Speisekammer. Direkt von der Küche aus gelangt man in das Untergeschoss des Hauses.

Das Obergeschoss erreicht man von Entreé über eine sehr schöne, geschwungene, gut erhaltene massive Holzstreppe. Auf dieser Wohntage befinden sich neben der Galerie, ein sehr geräumiges Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer (eines mit Balkon), das Wannenbad sowie eine praktische Abstellkammer. Von dieser Kammer aus gelangt man in das Dachgeschoss des Hauses, welches zusätzlich ca. 40 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial bietet.

Das Haus, wie auch der Wintergarten sind komplett unterkellert. Von der Küche aus erreicht man den Kellervorraum, einen zweiten Zugang zum Keller vom Garten aus, gibt es in der Waschküche. Der Heizraum mit der Heizanlage

und den Öltanks befindet sich zwischen zwei großzügigen Abstellräumen. Außerdem bietet der Keller eine Garage, die nur von außen erreichbar ist.

Das 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück ist nach Südwesten ausgerichtet und pflegeleicht als Ziergarten angelegt. Es bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeit einer kreativen Gartengestaltung. Ein kleines Gartenhaus und eine Jägerzaunanlage an der Grundstücksfront runden das Angebot ab.

## Datenblatt

Objekttyp:	Häuser -- Einfamilienhaus	Grundstück:	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Fläche:	ca. 200 m <sup>2</sup>	Nebenkosten:	keine Angabe
Kaufpreis:	keine Angabe		
Adresse:	13465 Berlin		
Balkon:	ja	Stellplatz:	nein
Garten:	nein	Garage:	ja
Aufzug:	nein	Behin.-gerecht:	nein
Einbauküche:	ja	WBS erforderlich:	nein
Zustand:	keine Angabe	Haustiere:	keine Angabe
Etage:	-1	Stockwerke:	3
Zimmer:	6	verfügbar ab:	sofort
Baujahr:	1936	Status:	verkauft
Energiepassart:	Bedarf	EVK:	keine Angabe
Heizung:	keine Angabe	Befeuerung:	Öl

### Lage:

Diese klassische Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren liegt in grüner Lage von Frohnau, ca. 600 m vom Ludolfingerplatz sowie vom S-Bahnhof Frohnau entfernt.

Frohnau liegt nicht nur hoch im Nordwesten von Berlin, sondern auch hoch im Kurs der Kaufinteressenten. Nach englischem Vorbild Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts als Gartenstadt angelegt, ist Frohnau heute exklusiver Villen- und Einfamilienhaus Standort. Die ursprüngliche Bebauung mit Villen- und Einfamilienhäusern ist weitgehend erhalten, so dass Frohnau zu den Top-Adressen Berlins zählt. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal in Frohnau. Schnell und bequem ist man mit der S-Bahn (S1) in 25 Minuten am Potsdamer Platz oder in der Friedrichstraße. Die Buslinien 125 hält fast unmittelbar vor dem Haus. Der Bus 220 ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Frohnau bietet alles, was ein modernes, stilvolles Leben ausmacht. Viele Einkaufsmöglichkeiten, beliebte Cafés und Restaurants insbesondere am Zeltinger- und Ludolfingerplatz, ein Wochenmarkt sowie Schulen und Kitas machen diesen Ortsteil attraktiv und lebenswert. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Reiten oder Golf ermöglichen eine exklusive Freizeitgestaltung in nächster Umgebung. Der Tegeler Forst umschließt den gesamten Ortsteil, so dass Ruhe, Entspannung und Erholung in Frohnau zu Hause sind.

### Sonstiges:

Das solide Haus ist gepflegt, jedoch in einigen Teilen modernisierungsbedürftig.





