



## VERKAUFSEXPOSÉ

---

GRUNDSTÜCK MIT BESTANDSOBJEKT  
IN BERLIN-FROHNAU

---



**WEIHE**  
IMMOBILIEN



# Das Wichtigste

Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1958
Kaufpreis:	720.000 €
Zimmer:	5
Grundstücksfläche:	ca. 1.166 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 93 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 95 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Käuferprovision:	3,57 %



## Kleines Haus mit viel Potenzial auf großem Grundstück

Das Haus wurde 1958 erbaut und ist in einem gepflegten Zustand. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und Badezimmer. Die Garage ist beheizbar und bietet Platz für ein Auto.

Das Haus ist mit einigen Kunststofffenstern ausgestattet, die im Jahr 2009 eingebaut wurden. Die Ausstattung des Badezimmers verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Das Grundstück ist ca. 1.166 m<sup>2</sup> groß und bietet viel Platz für Garten und Freizeitaktivitäten. Die Straßenfront ist ca. 25 Meter breit.





## Lage

---

Das Objekt befindet sich in der ruhigen und grünen Wohngegend Frohnau im Nordwesten Berlins. Die Lage ist ideal für Familien mit Kindern, da es in der Nähe zahlreiche Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätze gibt. Auch für Naturliebhaber ist Frohnau ein Paradies: Der Tegeler Forst liegt grenzt direkt an den Stadtteil und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Aktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Die S-Bahn-Station Frohnau ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet über die Bahnlinie S1 eine direkte Verbindung ins Zentrum Berlins. Für Autofahrer ist die Stadtautobahn A111 schnell zu erreichen.

Die Umgebung des Objekts ist geprägt von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der näheren Umgebung.





## Kleines Haus mit viel Potenzial mit großem Grundstück

---

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.166 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie.

Mit insgesamt 5 Zimmern und einer zusätzlichen Kellerfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> gibt es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, um dieser Altbau-Immobilie eine neue Ausstattung zu verleihen.

Die Immobilie ist mit einer Öl-Heizung ausgestattet und verfügt über eine Einbauküche, Terrasse sowie einen überdachten Balkon.

Der Bezug ist sofort möglich, sodass Sie schnell in Ihr neues Zuhause einziehen können.





Fotos des aktuellen Zustands



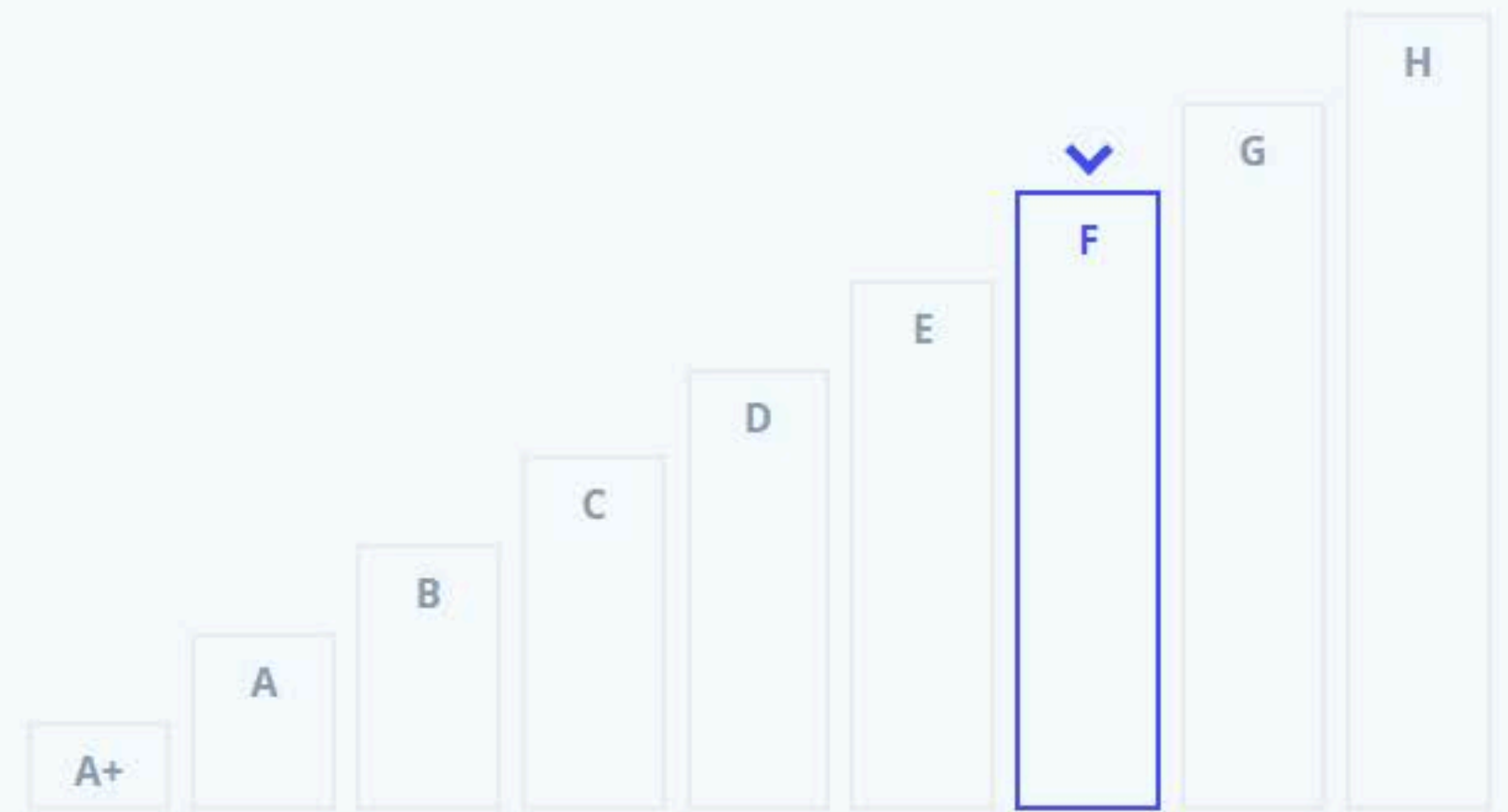


Fotos des aktuellen Zustands



# Energieausweisangaben

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	190 kWh(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis erstellt am	18.11.2013
Energieausweis gültig bis	16.11.2030
Heizungsart	Öl-Heizung
Befuerung / Energieträger	Öl



# Wichtige Informationen



## Standort

13465 Berlin-Frohnau  
Deutschland



## Kaufpreis + Courtage

Kaufpreis: 720.000 €  
Courtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.



## Nutzen-Lasten-Wechsel

Das Grundstück inkl. Bebauung kann zum Stichtag im jetzigen Zustand erworben werden.



# Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums



Isabelle  
Weihe

Ihre Immobilienmaklerin  
des Vertrauens

017623608902

[iw@weiheimmobilen.de](mailto:iw@weiheimmobilen.de)  
[www.weiheimmobilen.de](http://www.weiheimmobilen.de)



KP Finance  
GmbH

Patrick Wiesner  
Ihr  
Finanzierungsexperte

0172 266 66 83

[p.wiesner@kpfinance.de](mailto:p.wiesner@kpfinance.de)



Ulrich A.  
Kaufmann KG

Nicolai Kaufmann  
Ihr  
Versicherungsexperte

030 4058980

[versicherung@kaufmann-kg.de](mailto:versicherung@kaufmann-kg.de)



## UNSERE SERVICES

### für Eigentümer

- Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie
- Wertermittlung inkl. Gutachten
- umfassender Eigentümer-Service

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gleich unter

**0176 23 60 89 02**

oder

**iw@weiheimmobilien.de**

und vereinbaren mit uns einen Termin zur Besichtigung und zum ersten Kennenlernen!

Wir freuen uns auf Sie!

Unsere aktuellen  
Angebote finden Sie hier



### für Käufer

- Suchservice
- bevorzugte Besichtigung
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern und Notaren
- Unterstützung bei Finanzierung und Absicherung



**WEIHE**  
IMMOBILIEN

Isabelle Weihe - Immobilien Service Agentur  
Frankfurter Straße 18  
16548 Glienicke

iw@weiheimmobilien.de  
017623608902  
www.weiheimmobilien.de



# Allgemeine Geschäftsbedingungen

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen - bis zum Inkrafttreten neuer allgemeiner Geschäftsbedingungen für alle vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Weihe Immobilien Service Agentur (nachstehend Makler genannt) sowie deren Auftraggeber (nachstehend Kunde genannt) in Hinblick auf die Vermarktung, die Vermietung, den Verkauf als gleich die Projektentwicklung von Grundstücken.

## 1.) Angebote des Maklers

Sämtliche Angebote, Exposés, Informationen und Unterlagen, die der Kunde vom Makler zum Objekt erhält, sind vertraulich zu behandeln und ausdrücklich nur für Kunden bestimmt. Sie dürfen nicht an Dritte weitergegeben als gleich auch nicht zugänglich gemacht werden. Kommt es insoweit durch Verschulden des Kunden zu einem Hauptvertrag ohne den Makler, so schuldet der Kunde die dem Makler entgangene und zustehende Provision.

## 2.) Kenntnis des Kunden vom Objekt

Ist dem Kunden ein vom Makler angebotenes Objekt bereits bekannt, so hat er den Makler hierüber unverzüglich zu informieren. (E-Mail, Brief)

## 3.) Innenbesichtigung durch den Kunden

Innenbesichtigungen sind nur nach Absprache und in Begleitung des Maklers bzw. seines Vertreters möglich.

## 4.) Provisionsregelung, Fälligkeit der Provision, Mehrwertsteuer

Die geschuldete Provisionshöhe ergibt sich aus dem jeweiligen Maklervertrag bzw. dem entsprechenden Exposé, welche im Zuge eines Abschlusses des Hauptvertrages fällig wird und als verdient gilt. Die Provision ist binnen 7 Tagen nach Rechnungslegung fällig. Wir haben unsere Forderungen aus Warenlieferungen und sonstigen Leistungen gegen unsere Abnehmer im Rahmen eines Factoring-Vertrages an die CF Commercial Factoring GmbH, Factoring für den Mittelstand, Vogelberg 38, 29227 Celle veräußert und übertragen. Wir bitten Sie daher zu beachten, dass die Zahlung der Provision mit schuldbefreiender Wirkung nur noch direkt an die CF Commercial Factoring GmbH geleistet werden können.

Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, so wird entsprechend auch die Brutto-Provision angepasst.

## 5.) Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

## 6.) Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

## 7.) Informationspflicht

Der Kunde wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Kunde erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Kunden als Wohnungseigentümer zustehen.



### **8.) Ersatz- und Folgegeschäfte**

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu **mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.**

### **9.) Aufwendungsersatz**

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

### **10.) Haftungsbegrenzung**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### **11.) Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### **12.) Gerichtsstand**

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### **13.) Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Glienicke, den 14.03.2024



# Widerrufsbelehrung

## Erklärung

Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB) und wurde dieser Vertrag entweder außerhalb der Betriebsstätte des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen gilt diese Widerrufsbelehrung:

## Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns/mich Weihe Immobilien Service Agentur, Isabelle Weihe, Frankfurter Straße 18 in 16548 Glienicke, Email: iw@weiheimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular in Anlage 2 verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Sollte Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir/habe ich alle Zahlungen (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die vom Makler angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen von 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns/bei mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Unser Muster-Widerrufsformular finden Sie unter: <https://www.weiheimmobilien.de/widerruf>