Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Solides Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage

Objektnummer: 26206075



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 885 m²

Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26206075
Wohnfläche	ca. 80 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.08.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde 1965 auf einem Grundstück von etwa 885 Quadratmetern errichtet und bietet rund 80 Quadratmeter Wohnfläche. Die Immobilie umfasst drei Zimmer, darunter zwei Zimmer sowie einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard, der Zustand ist teilweise modernisierungsbedürftig.

Die Fenster wurden 1998 gegen zweifach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Die Heizungsanlage ist aus dem Jahr 2015 und wurde regelmäßig gewartet und befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Die Küche sowie die Wasser- und Heizungsrohre und die Elektrik wurden im Jahr 2019 erneuert. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwerttherme.

Im Zentrum des Hauses befindet sich der helle Wohn- und Essbereich mit mehreren Fenstern und durchlaufendem Eichenparkett. Die Innenwände wurden mit Lehmputz versehen und sorgen somit für ein angenehmes Raumklima. Die Küche wurde 2015 erneuert und ist mit weißen Einbauschränken sowie modernen Elektrogeräten ausgestattet. Mittig des Wohn- und Küchenbereiches befindet sich ein doppelter Schornsteinzug und könnte ggf. als Kaminzug verwendet werden. Das Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche, ein WC und einen Waschtisch. Die Duschabtrennung ist als Glaselement gestaltet und sorgt gemeinsam mit dem Fenster für eine offene Raumatmosphäre. Außerdem bietet das Bad einen Anschluss für eine Waschmaschine. Die beiden weiteren Zimmer sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet und bieten jeweils Platz für Schlaf- und Stauraum. Das Kinderzimmer verfügt über helle Wandfarben und ein Fenster. Das Schlafzimmer ist mit zwei Fenstern ausgestattet, was für einen guten Lichteinfall sorgt.

Im Keller besteht Modernisierungsbedarf. Ein weiterer, ungenutzter Kellerraum befindet sich unterhalb der angebauten Terrasse. Die Terrasse ist überdacht. Die bauliche Struktur der Terrasse müsste bei Bedarf geprüft werden. Der Eingang zum Haus befindet sich hinten.

Das Grundstück bietet einen großen Garten mit altem Baumbestand, einer weitläufigen Wiesenfläche und verschiedenen Gestaltungselementen. Es gibt neben der Garage einen Steingarten mit Rosen. Zudem gibt es mehrere gepflegte Heckenpflanzen und einen kleinen Erdwall, der den Garten dezent in zwei Bereiche gliedert: eine Wiesenfläche und eine Grillterrasse mit gemauertem Grill, Sitzbereich und Blick in den Garten. Dies ermöglicht eine Aufteilung in eine ruhigere und eine aktivere Seite. Ein kleiner Teich wurde im Vorgarten angelegt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns einen

Besichtigungstermin.

Die Einfahrt ist durch eine hochwertige Zaunanlage mit Tor gesichert und eine Modulgarage bietet Abstellfläche für Fahrzeuge oder Gartengeräte.

Das Haus kombiniert kompakte Wohnverhältnisse mit einem weitläufigen Außenbereich und bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen.

HINWEIS: Das Haus kann zum 1.9.2027 übergeben werden.

Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Alles zum Standort

Fredersdorf-Vogelsdorf präsentiert sich als gefragter Wohnstandort im Berliner Umland, der die Nähe zur Hauptstadt mit einem angenehm gewachsenen, suburbanen Umfeld verbindet. Die Gemeinde überzeugt durch eine solide Infrastruktur, eine gute S-Bahn-Anbindung und ein Umfeld, das von Familien, Pendlern und langfristig orientierten Eigennutzern geschätzt wird. Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhigem Wohnen, verlässlicher Alltagsversorgung und einer stabilen Nachfragebasis, die dem Standort eine nachhaltige Wohnqualität verleiht.

Fredersdorf bei Berlin zeigt sich dabei als besonders familienfreundlicher Teil der Gemeinde: geprägt von Einfamilienhäusern, neuen Wohnentwicklungen und einem grünen, aufgelockerten Charakter. Wer Wert auf ein überschaubares, gut angebundenes Umfeld legt, findet hier ein stimmiges Zusammenspiel aus Wohnruhe, Nähe zu Berlin und einem Umfeld, das den Alltag angenehm strukturiert. Gerade für Familien bietet der Standort ein Umfeld, in dem sich Wohnen, Wege und Freizeit harmonisch verbinden lassen.

Auch die Nahversorgung und das tägliche Leben sind komfortabel organisiert. Kindertagesstätten befinden sich bereits in rund 8 bis 9 Gehminuten Entfernung, die Fred-Vogel-Grundschule ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar, und auch die Oberschule Fredersdorf liegt mit rund 16 Gehminuten angenehm nah. Für die medizinische Versorgung stehen ein Zahnarzt in etwa 8 Gehminuten sowie die Kastanien-Apotheke in rund 10 Gehminuten zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch Supermärkte wie Lidl in etwa 9 Gehminuten und weitere Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz. Für entspannte Mahlzeiten und kleine Auszeiten sorgen Restaurants und Cafés wie Jennys Restaurant & Cafe in rund 9 Gehminuten oder Restaurant Flora in etwa 13 Gehminuten. Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Die Bushaltestelle Röntgenstraße liegt nur etwa 3 Gehminuten entfernt, Fredersdorf, Bollensdorfer Allee ist in rund 5 Gehminuten erreichbar, und der Bahnhof Fredersdorf (bei Berlin) liegt in etwa 25 Gehminuten. Für Freizeit und Erholung bieten sich zudem Sportangebote in unmittelbarer Nähe sowie Grünflächen wie das Flächennaturdenkmal Luchpfuhl in rund 7 Gehminuten an.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm ruhiges Wohnumfeld mit kurzer Distanz zu Bildung, Versorgung und Freizeit – eine Adresse, die Alltag und Lebensqualität auf überzeugende Weise verbindet.

Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26206075 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf – Fredersdorf bei Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com