

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fredersdorf

### kernsaniertes Traumhaus in Bestlage



Objekt-Nr. **OM-311913**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

15370 Fredersdorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.109,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sehr große Grundstück (1109qm) lässt Platz für alle Gartenträume. Zur Gartenseite hin befindet sich die alte Veranda, die als Eingang des Hauses dient und den Signature-Look des Hauses ausmacht. Im Frühjahr und Herbst lädt sie, gewärmt von den ersten oder letzten Sonnenstrahlen, zum gemütlichen Verweilen ein. Im Winter überwintern hier die Kübelpflanzen aus dem Garten.

Das restliche Grundstück bildet eine Baureserve, die ein weiteres Objekt ermöglichen würde, aber auch Badeteich, Swimming Pool Tennisplatz oder oder).

Auf dem Grundstück befindet sich eine Wein-berankte Natursteinterrasse, ein großes Kinderhaus mit Rutsche, ein Schuppen für Gartengeräte und Fahrräder sowie alter Obstbaumbestand und riesige Fliedersträucher.

Ein Carport befindet sich direkt am Haus. Mit einem ferngesteuerten, elektrischen Torantrieb öffnen Sie das doppel-flügelige Tor mit Hilfe der Fernbedienung ohne beim Heimkommen das Auto verlassen zu müssen. Sie steigen erst auf dem Grundstück aus. Ihre Einkäufe oder Kinder tragen Sie nur wenige Schritte.

Das sehr große Haus ist voll unterkellert (>75qm) mit 5 Tageslicht-Kellerräumen (Heizungskeller, Waschküche, Werkzeugkeller, Gefrierschrank, Weinkühlschrank etc.).

Der ausgebaute Dachboden (ca. 45 qm) verfügt über sichtbares Balkenwerk in Kombination mit weiß geölten Dielen, eignet sich als Arbeits- oder Schlafzimmer, Hobbyraum.

Gesamtwohnfläche DIN 277: 280,192 qm

Nettowoohnfläche Erdgeschoss und 1. OG: 146 qm

Sanierung zwischen 1995 und 2022

Gas-Brennwerttherme neuester Bauart von 10/2022 mit excellenten Werten

Kaminofen als weitere Wärmequelle im Wohnzimmer

Außenfassade energiesparend gedämmt,

Dach energiesparend gedämmt.

Viel natürliches Licht durch moderne, energiesparende Kunststoff-Sprossen-Fenster mit Doppelverglasung, Außenrolläden und besonderer Sicherheitstechnik.

Energieausweis liegt vor.

Moderne Holz-Einbauküche u.a. mit Miele Geschirrspüler, Kochen auf Gas, Backen Elektro.

Abgezogene Holzdielen, Fliesen Terracotta oder neuwertiger, hochwertiger Teppichboden (40€/qm) im Obergeschoss

Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus kann zum Dezember bezugsfrei übergeben werden.

Weihnachten im Traumhaus wäre denkbar.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin und senden uns gerne eine Nachricht.

Nutzen Sie die sehr günstigen Zinsen, im Moment sind unter 3% möglich!

## **Lage**

Wenn Sie inmitten der Ruhe der Natur und doch nah am Geschehen der pulsierenden Stadt leben möchten, ist dieses Zuhause genau richtig. Fredersdorf / Vogelsdorf am östlichen Berliner Stadtrand bietet alles, was Lebensqualität ausmacht. Mit diesem Haus erhalten Sie hochwertige Wohnqualität, ohne dass Sie einen Altbau mit seinen Details selber kernsanieren müssen.

Die Gemeinde Fredersdorf/ Vogelsdorf hat eine hervorragende Infrastruktur, bietet ausreichende Möglichkeiten an Schulen und Kitas, ab Schuljahr 2027/2028 wahrscheinlich eine eigene gymnasiale Oberstufe. Ein Gymnasium gibt es im Nachbarort gut zu erreichen. In Sportvereinen und Gemeinschaften lassen sich viele Hobbys praktizieren, der nahegelegene Wald und die Badeseen bieten vielfältige Entspannung. Lauftraining, Spazieren gehen, Rad fahren, Sport oder auch einfach nur Erholung – alles vor der Haustür.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sichert kurze Wege nach Berlin, ins Umland, aber auch direkt auf die Autobahn. Berliner Ring, B1, öffentlicher Nachverkehr mit Bus und S-Bahn sorgen für ständige und schnelle Verbindung in die City, an die Küste, ins Umland oder den Rest des Landes.

Im Ort gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, aber auch Bekleidung, Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie Baumärkte. Weiter gibt es Arztpraxen, Apotheken, Bibliothek, Bäcker, Restaurants und das Rathaus – alles auch fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

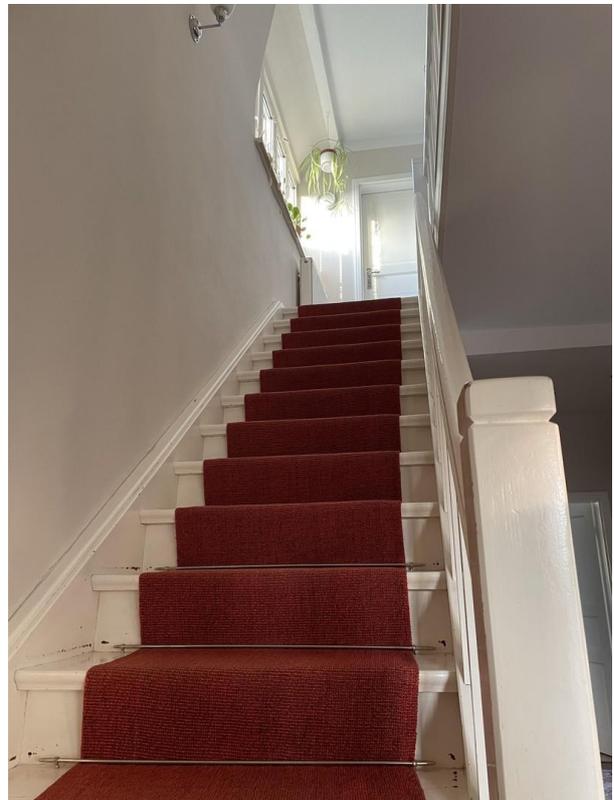
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



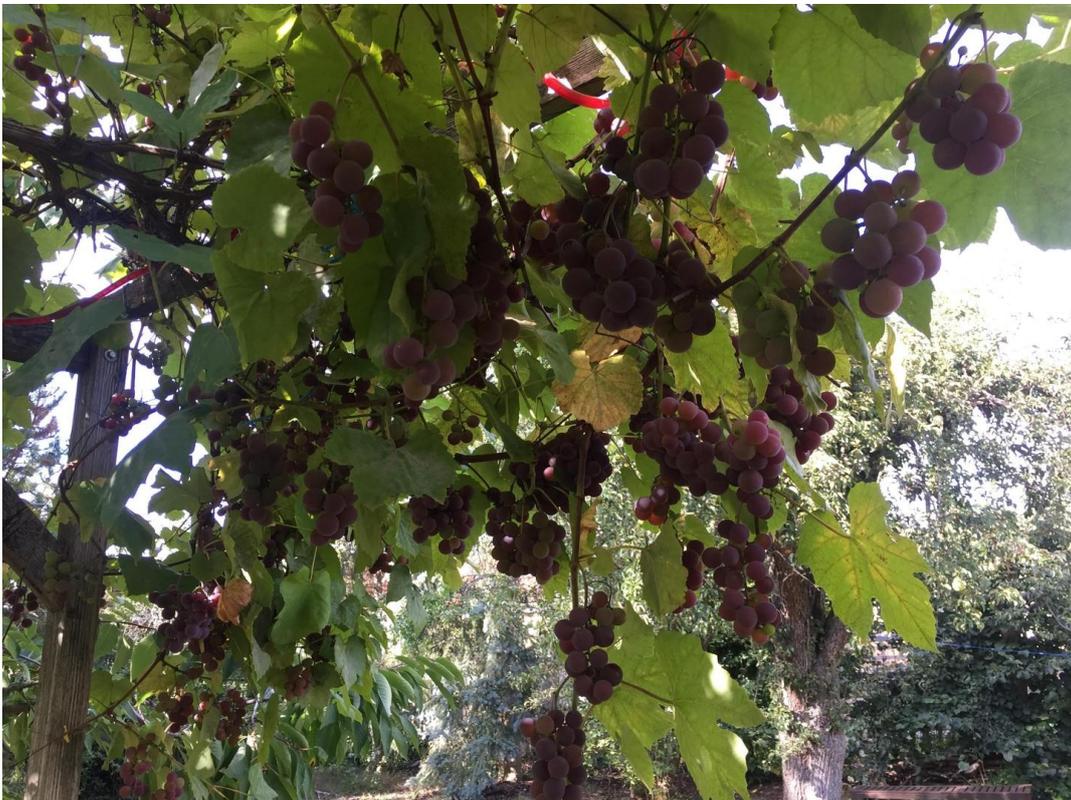
# Exposé - Galerie



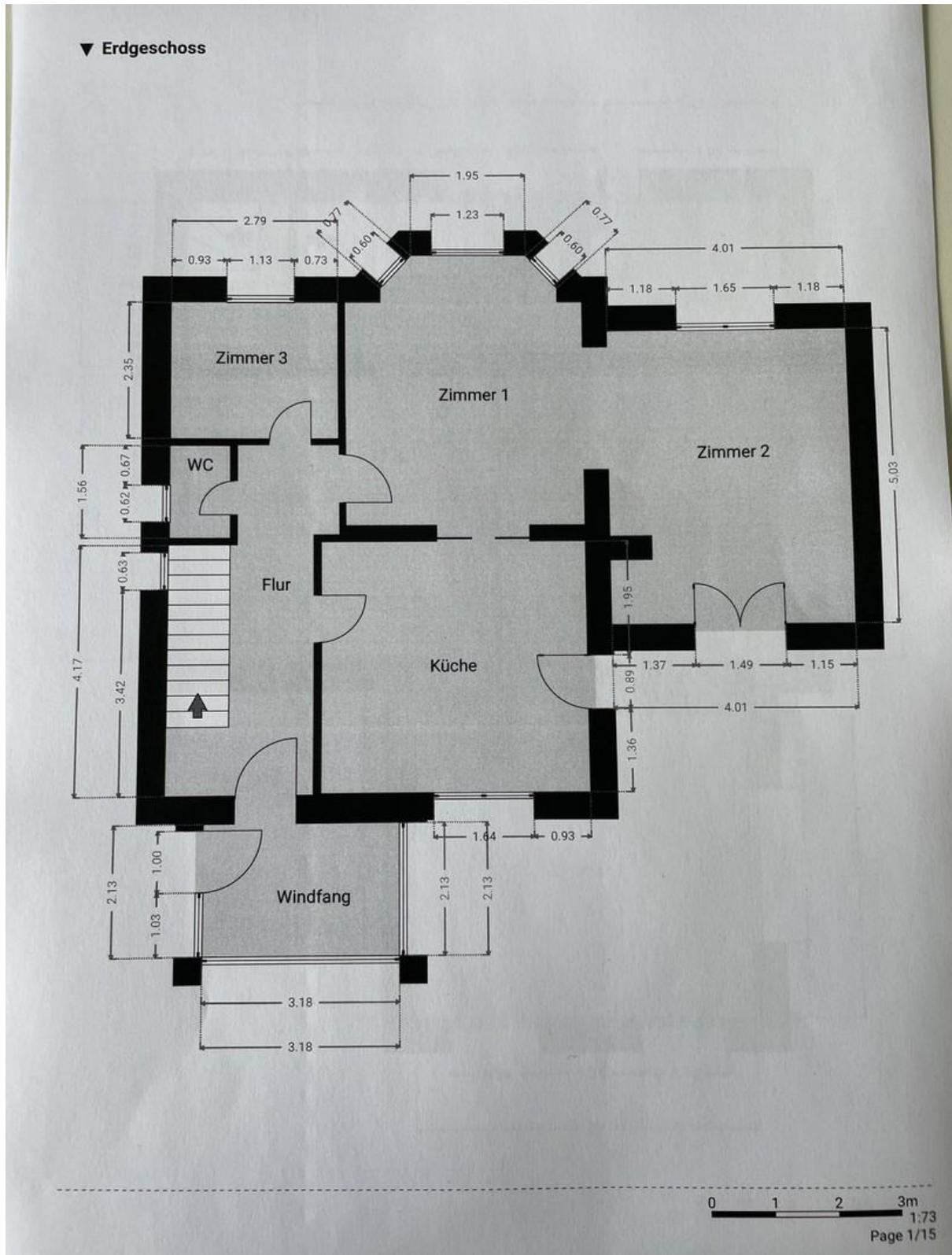
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

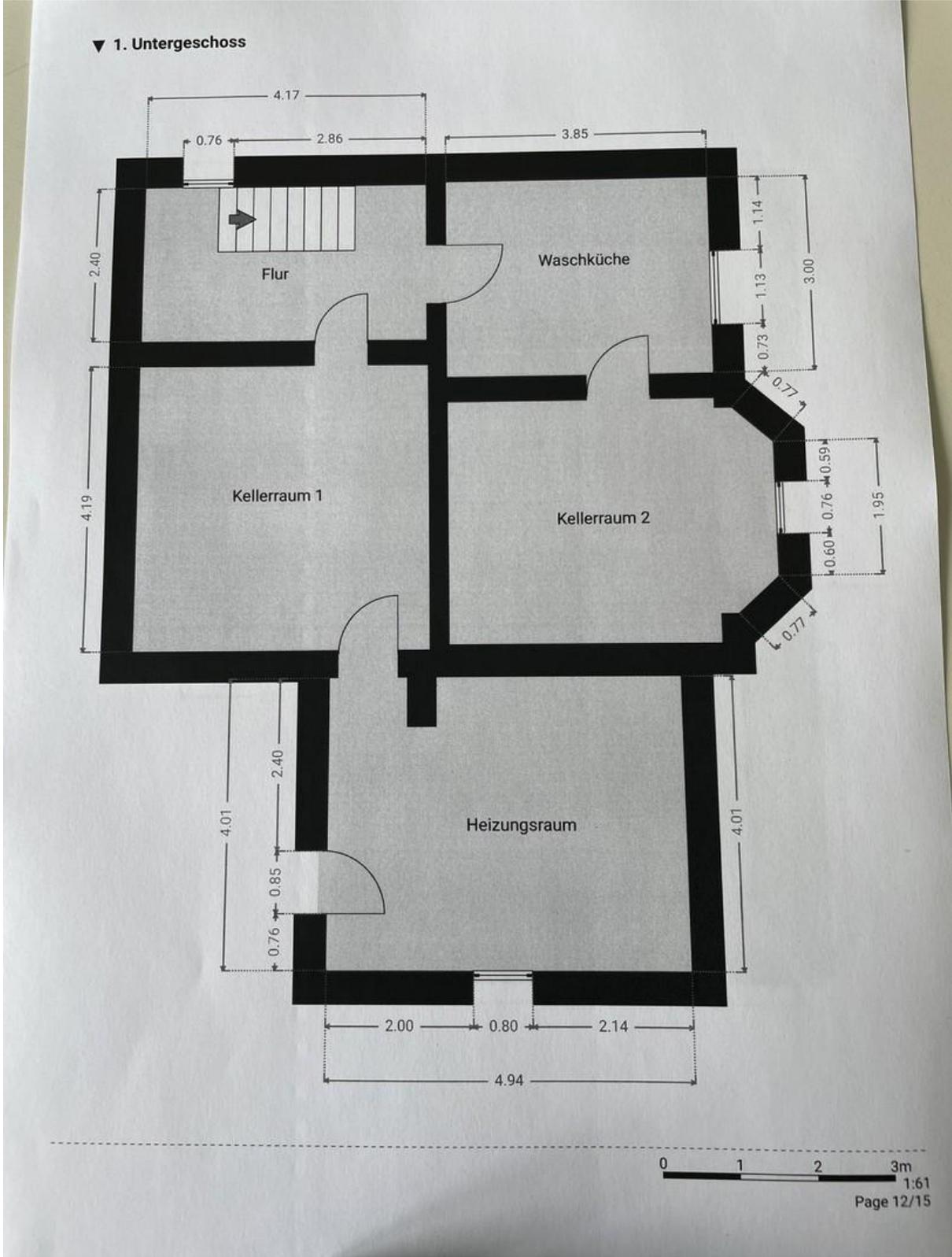


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

