

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fredersdorf-Vogelsdorf

**EFH im Speckgürtel + Traumgarten + Keller + Garage & Schuppen + Anbaupotenzial + Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-317958**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **385.000 €**

15370 Fredersdorf-Vogelsdorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.171,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	71,40 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen (von privat an privat!) ein tolles Einfamilienhaus in schöner ruhiger Ortslage in Fredersdorf-Vogelsdorf (OT Vogelsdorf), das mit überschaubarem Aufwand renoviert und bezogen werden kann.

Typisch für Häuser aus den 30er Jahren ist der Grundriss kompakt und praktisch. Über eine Terrasse und verglaste Veranda gelangt man in das EG mit Flur und Treppen zum Keller und OG. Hier befindet sich die Küche mit EBK, dahinter ein Wohn- und ein Schlafzimmer mit großen Fenstern gen Süden (Außenrollos für Licht- und Wärmeschutz). Außerdem das Wannenbad mit Handtuchheizkörper. Im OG befinden sich ein großes und ein kleines Schlafzimmer, sowie eine Kammer und der Zugang zum Kriechboden. Der trockene Keller mit angenehmer Höhe bietet viel Platz für alles, was nicht in den Wohnräumen stehen muss.

Das vollunterkellerte Haus in Massivbauweise wurde 2002 grundlegend modernisiert (neues Satteldach in super Zustand, Erneuerung und Dämmung der Fassade, neue energiesparende Fenster, neue Eingangstür, neues Badezimmer, Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen). In 2017 wurde eine neue effiziente Gastherme eingebaut. Ein Energieausweis wird vor Verkauf vorliegen!

Zum Haus gehört ein sehr großer und gut gepflegter Garten mit wunderbarem alten Baumbestand (viele Obstbäume mit herrlichen Früchten!).

Am Haus (auch begehbar über den Keller) befindet sich eine große Garage (mit Arbeitsgrube!). Außerdem gibt es einen gemütlichen Unterstand, einen geräumigen Schuppen und eine zweite, etwas kleinere Garage.

Auf dem großzügigen Grundstück wäre nach Auskunft der Gemeinde grundsätzlich eine weitere Bebauung (z.B. Anbau zur Wohnflächenvergrößerung) nach §34 BauGB denkbar. Diese müsste aber anhand eines konkreten Vorhabens per Vorbescheid durch den Käufer letztverbindlich geklärt werden.

Der amtliche Bodenrichtwert liegt aktuell bei 350 € / qm.

## Ausstattung

Ausstattung von 2002 mit Renovierungsbedarf in den Räumen. Bad in gutem Zustand. Heizung von 2017. EBK inklusive. Ein Glasfaseranschluss für ultraschnelles Internet ist im Sommer 2024 installiert worden. Weiteres entnehmen Sie den Fotos.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Keine Makleranfragen!

E-Ausweis liegt zum Verkauf vor!

## Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger (verkehrsberuhigte Straße ohne Durchgangsverkehr!) und gepflegter Umgebung, geprägt von Einfamilienhäusern mit Vorgärten und viel Grün.

Fredersdorf-Vogelsdorf im Landkreis Märkisch-Oderland ist eine wachsende Gemeinde (ca. 15.000 Einwohner) im Berliner Speckgürtel, mit ausgezeichneter Anbindung an die Metropole, umgeben von Seen und Wäldern. Im Ort befinden sich Restaurants, Geschäfte, Ärzte, Schulen, Spielplätze etc. Die Infrastruktur ist modern und gepflegt.

Etwa 5 Autominuten oder 10 Minuten vom Haus mit dem Rad entfernt liegt der S-Bahnhof Fredersdorf (knapp 3 km), von dem es in nur 30 Minuten mit der S5 bis zum S-Bhf. Ostkreuz in der Berliner Innenstadt geht. In nur 150 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle. Zur Autobahn A10, Berlin Hellersdorf dauert es keine 5 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gartenblick auf das Haus



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse 3



Veranda / Eingang



EBK

# Exposé - Galerie



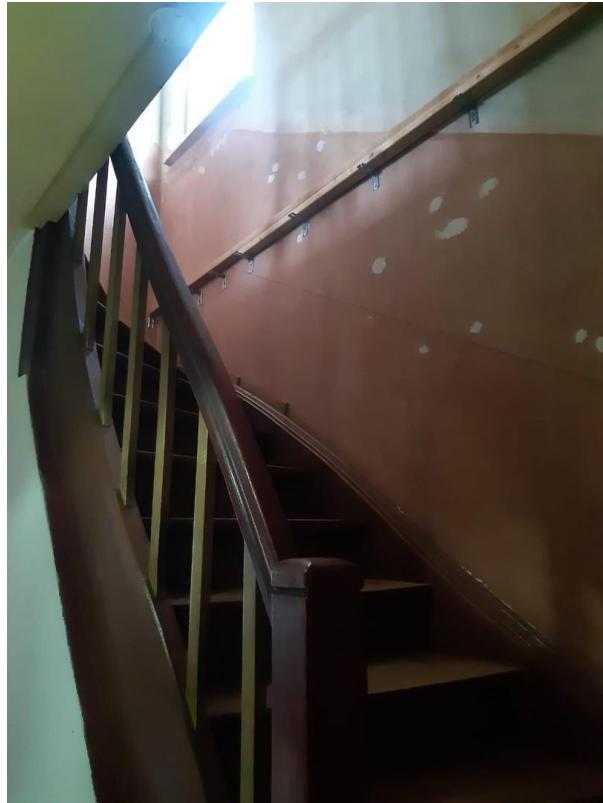
Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Treppe zum OG

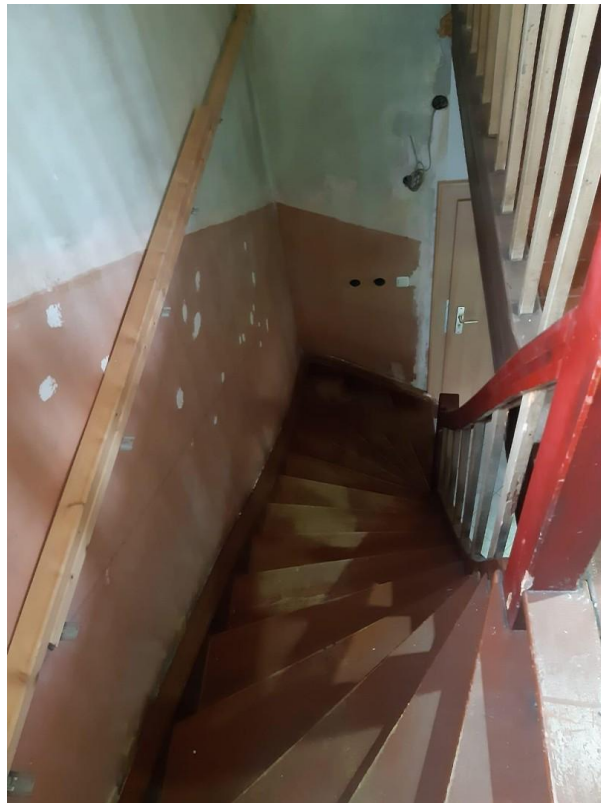


Freisitz mit Gartenblick

# Exposé - Galerie



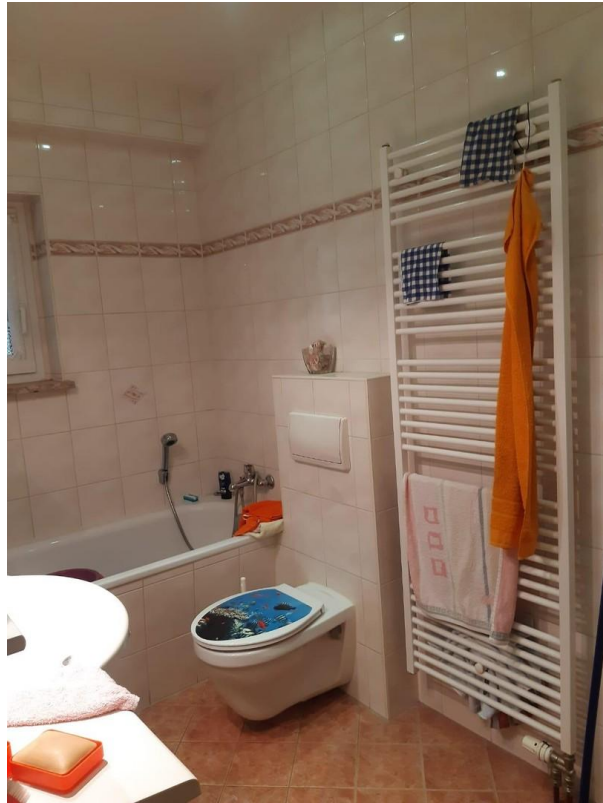
EBK 2



Treppenhaus 2



# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Garagen

# Exposé - Galerie



Gartenblick Süd



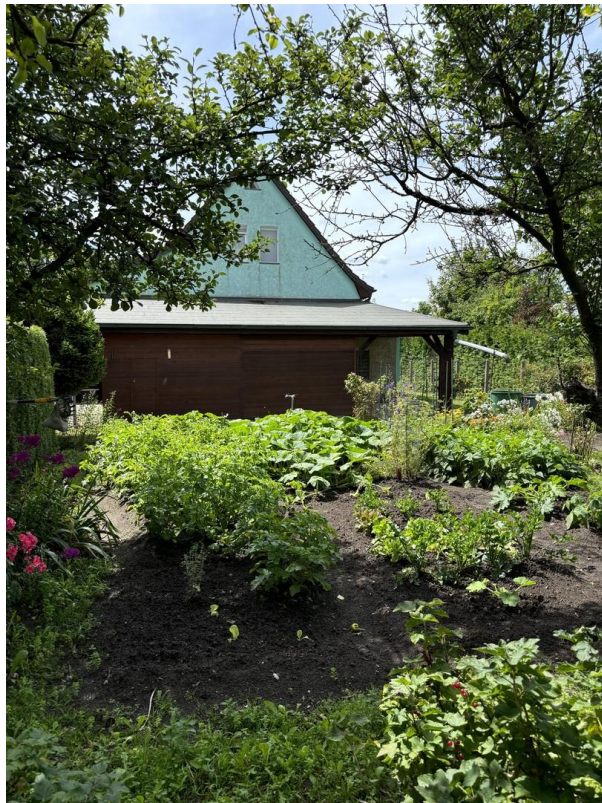
Obstbäume



# Exposé - Galerie



Gartenblick Nord



Gartenblick auf das Haus 2



# Exposé - Galerie



Hof



Einfahrt auf Hof

# Exposé - Galerie



Westseite



Südwestansicht



# Exposé - Galerie



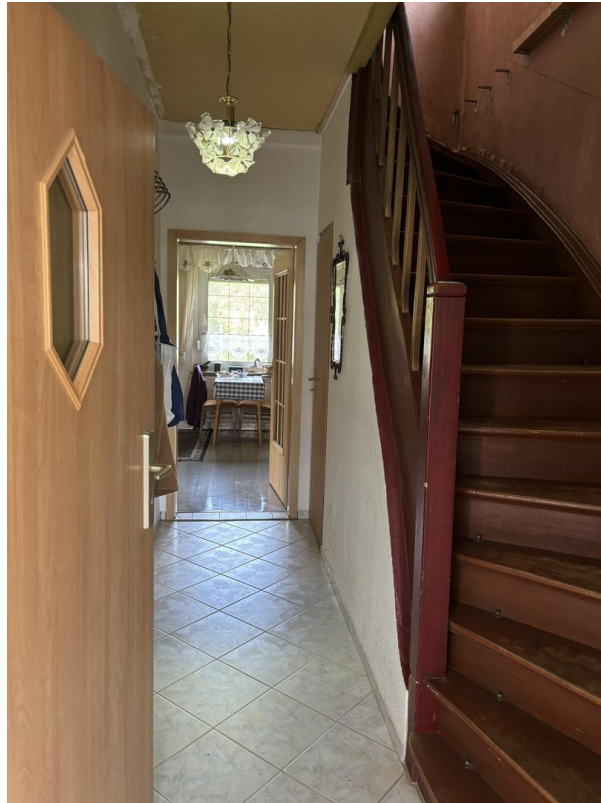
Blick von der Terrasse



Blick von der Terrasse 2



# Exposé - Galerie



Eingang EG Flur



Blick EG Zimmer

# Exposé - Galerie



30er Jahre Türbeschlag



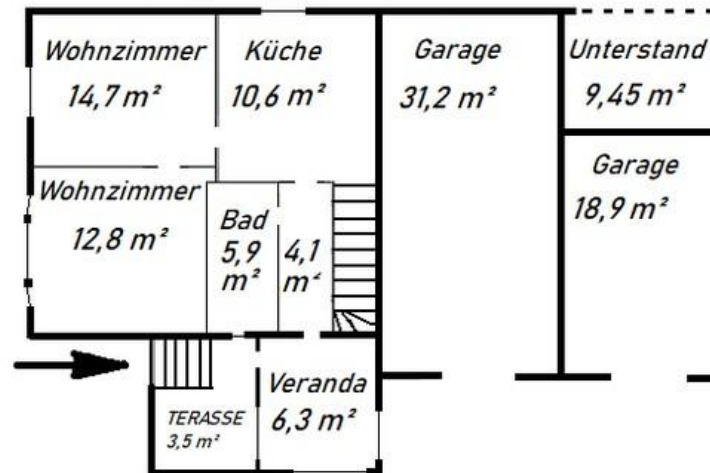
Verkehrsberuhigte Anliegerstr.

# Exposé - Grundrisse

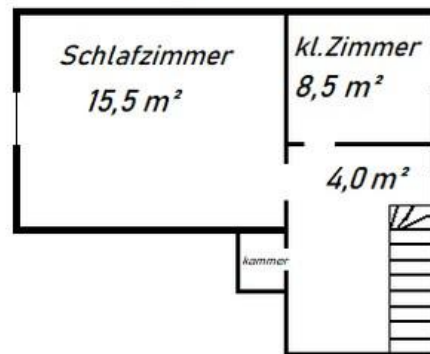
## Vereinfachter Grundriss

ohne Maßstab

### Erdgeschoss



### Obergeschoss



### Schuppen

