

Exposé

Einfamilienhaus in Fredersdorf - Vogelsdorf

**EFHaus, ruhige Lage, ca. 6 Gehminuten bis zum S-Bhf.
Fredersdorf**



Objekt-Nr. OM-325064

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:
Eigentümer

15370 Fredersdorf - Vogelsdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	4.980 €
Grundstücksfläche	331,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmetermin	01.02.2025
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	119,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt vom Eigentümer wird ein modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage zur Miete angeboten. Das Wohnhaus wurde 1998 erbaut und ist entsprechend gut ausgestattet,

also beispielsweise Isolierglasfenster in allen Räumen und ein Gäste WC im Erdgeschoss. Das Objekt befindet sich an einer mäßig befahrenen asphaltierten Straße in zentraler Lage des Ortes Fredersdorf. Bis zum 550 m entfernten gelegenen S-Bahnhof Fredersdorf sind es nur wenige Gehminuten! Kindergärten und Schulen sind ebenfalls zu Fuß erreichbar. Das Wohnhaus befindet sich auf einem pflegeleichten 331 m² großen Grundstück mit Wege- und Gartenflächen, das dem Mieter viele Annehmlichkeiten des Wohnens im Grünen bietet. Der nach Südosten ausgerichtete 36 m² große Wohnbereich mit großzügigen Fensterflächen bietet einen Zugang zu einer 15 m² großen überdachten Terrasse. Die möblierte Küche bietet mit ebenfalls fast 15 m² viel Platz für die ganze Familie. Der Eingangsbereich wurde mit einem ca. 5 m² großen Wintergarten umbaut. Mit einer Länge von ca. 9 m erstreckt sich der Spitzboden über die gesamte Hausbreite bietet damit eine großzügige Abstellfläche. Parkmöglichkeiten sind unmittelbar vor dem Grundstück vorhanden. Die Herstellung einer Auffahrt zum Grundstück kann bei Bedarf beantragt werden.

Ausstattung

Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses befinden sich ein als Eingangsbereich genutzter 5 m² großer Wintergarten, die 8,5 m² große Diele, das 36 m² große Wohnzimmer, die 15 m² große Küche, der 7,3 m² große Hauswirtschaftsraum und ein 2 m² großes WC. Die Fußböden von Diele, Küche, Hauswirtschaftsraum und WC sind gefliest. Die Wände des WCs sind ebenfalls gefliest und in der Küche befindet sich ein Fliesenspiegel über den Arbeitsflächen der Einbauküche. Von der Diele im Erdgeschoss aus gelangt man über die Treppe in die 5,5 m² große Diele des Dachgeschosses. Im Dachgeschoss befinden sich das 14,4 m² große Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer mit einer Größe von 10,5 m² und 11 m² und das 7,1 m² große Bad/WC, das mit einer großen Eckbadewanne, separater Dusche und WC ausgestattet ist. Die Fußböden der Diele und der Wohnräume im DG sind mit Laminat oder Textilware belegt. Die Wände des Badezimmers sind gefliest. Von der Diele im Dachgeschoss aus gelangt man über eine Einschubleiter in den sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckenden Spitzboden. Der Energieträger für die Heizungsanlage ist Gas. Im Haus ist auch ein Telefonanschluss vorhanden. Gemäß im Internet verfügbarer Providerinformation und damit ohne Gewähr des Vermieters kann davon ausgegangen werden, dass am Standort des Wohnhauses ein DSL-Anschluss mit einer Geschwindigkeit von bis zu 50 Mbit/s eingerichtet werden kann.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Im Juni 2015 wurde die Heizungsanlage durch den Einbau eines hocheffizienten Gas-Brennwert-Wandgerätes Vitodens 200 nebst 120 Liter Unterstellspeicher im Hauswirtschaftsraum komplex erneuert.

Aktuell weist die Wohnung noch Gebrauchsspuren des Vormieters auf, für deren Beseitigung Schönheitsreparaturen empfohlen werden. Für vom neuen Mieter übernommenen Arbeiten kann ein angemessener Ausgleich vereinbart werden.

Lage

Die Immobilie liegt in der Gemeinde 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf im Ortsteil Fredersdorf. Zur Infrastruktur gehören Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule und öffentliche Verkehrsmittel, wie S-Bahn und Buslinien. Bis zur Berliner Stadtgrenze sind es weniger als 10 Kilometer. Damit liegt Fredersdorf im „Speckgürtel“ der Bundeshauptstadt. Mit dem S-Bahnhof Fredersdorf verfügt der Ort über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Abgesehen von wenigen Nachtstunden verkehrt die S-Bahnlinie S5 Strausberg/Berlin-Spandau alle 20 min. Damit beträgt z.B. im Regelfall die Fahrzeit zwischen den S-Bahnhöfen Fredersdorf und Berlin-Alexanderplatz nur 39 min! Bis

zur A10 Autobahn-Abfahrt/Auffahrt Berlin-Hellersdorf sind es lediglich 5 km. Gleichzeitig ist Fredersdorf aber auch landschaftlich schön gelegen. Wald, Wiesen und zahlreiche kleine Seen bieten lohnenswerte Ausflugsziele, die auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind. So bietet Fredersdorf die Möglichkeit, beschaulich zu wohnen und gleichzeitig die Vorzüge der schnell und bequem erreichbaren Großstadt zu nutzen, wie beispielsweise die vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten, das umfangreiche medizinische Leistungsangebot der Hauptstadt oder auch ein breites Kulturspektrum.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Diele EG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche1 EG

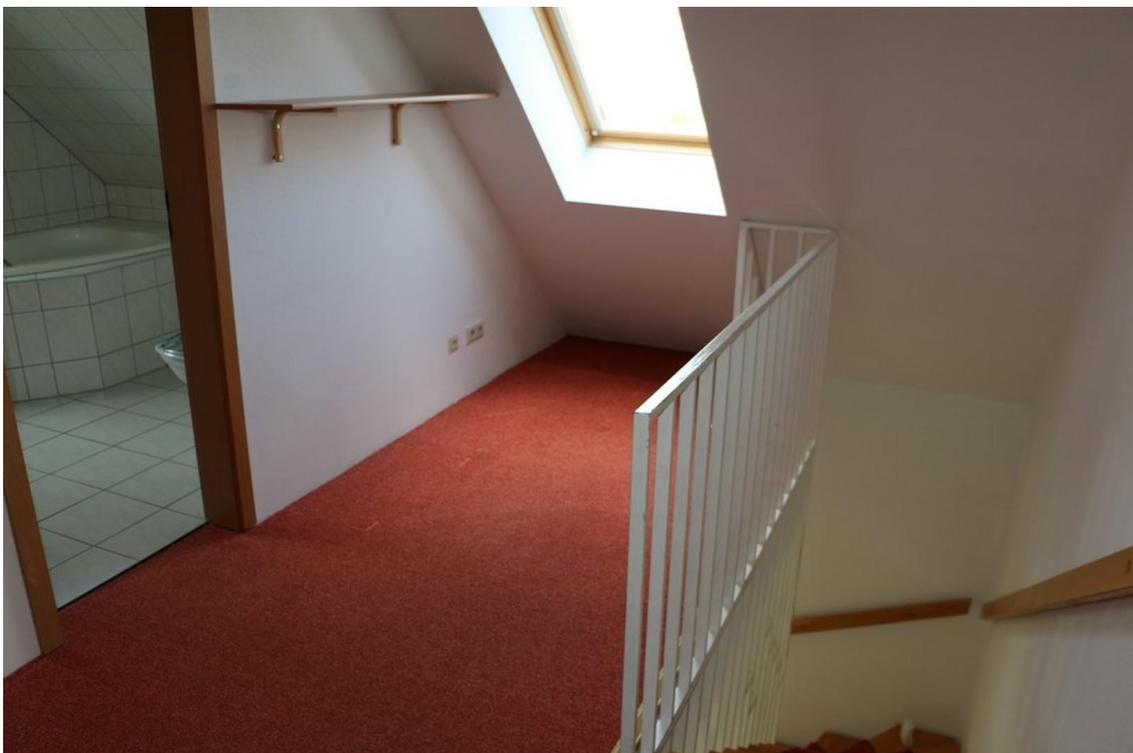


Küche2 EG

Exposé - Galerie



Gaeeste-WC



Diele DG

Exposé - Galerie



Bad/Dusche/WC DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Raum 1 DG



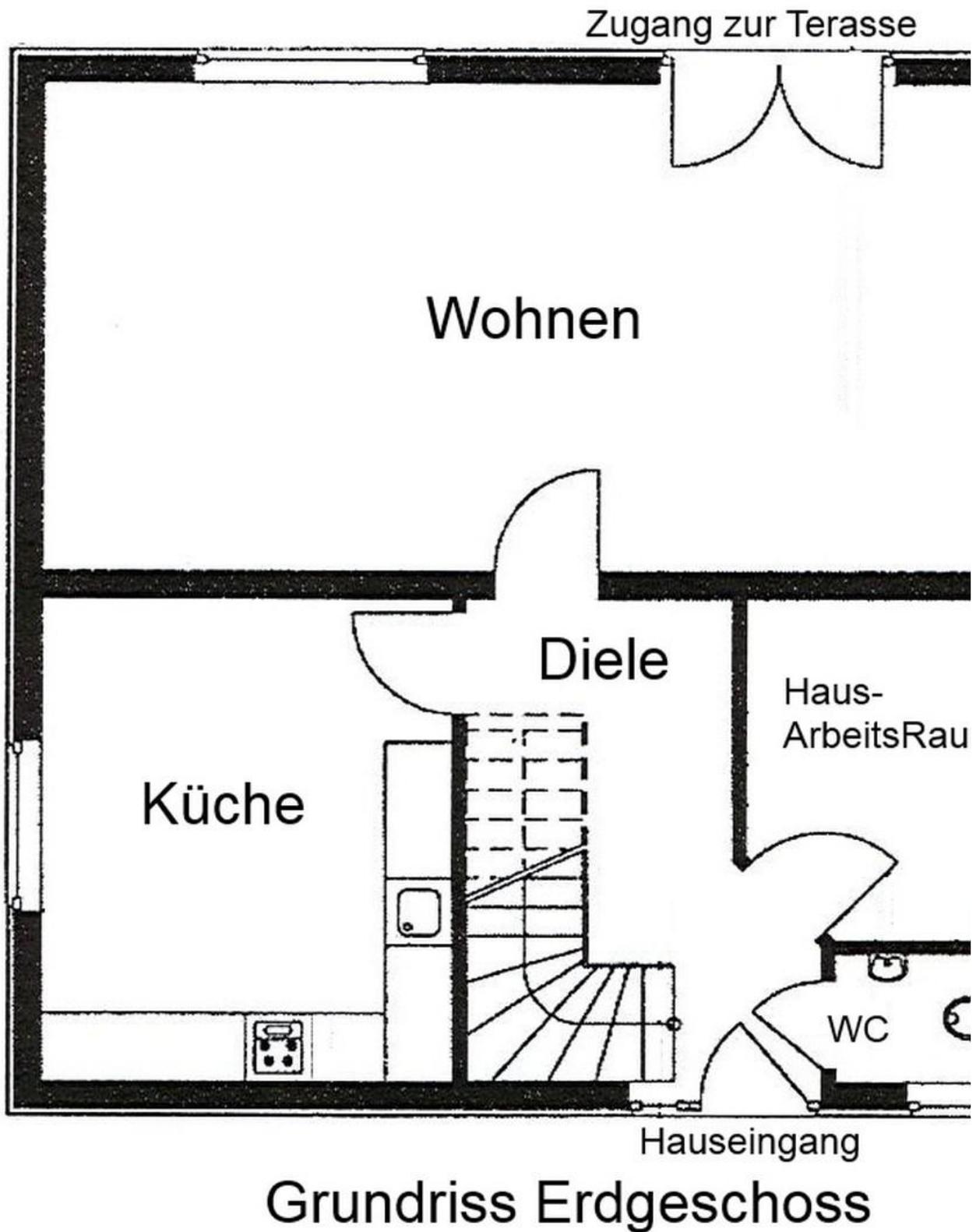
Raum 2 DG

Exposé - Galerie



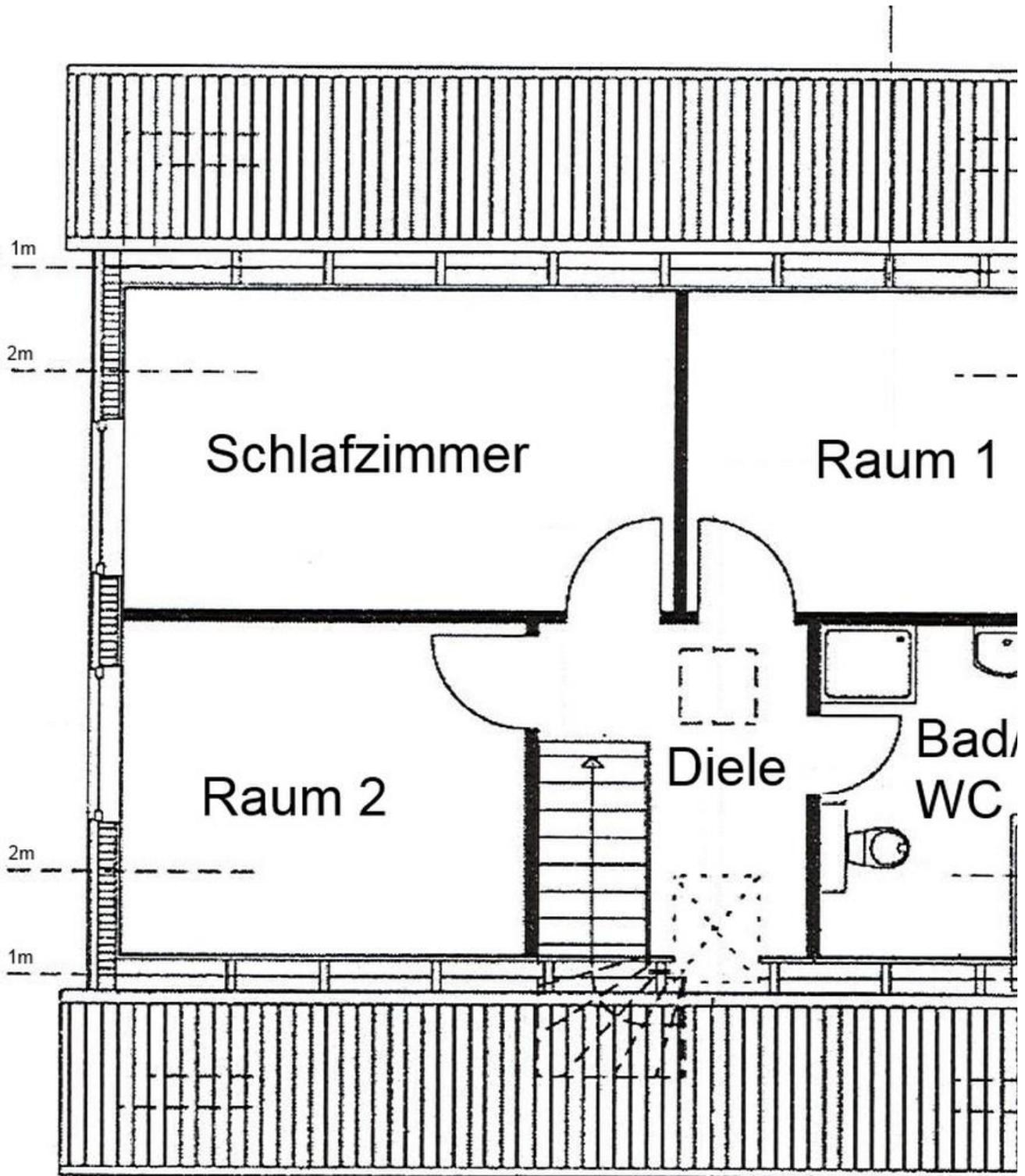
Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss