

Exposé

Einfamilienhaus in Fredersdorf-Vogelsdorf

Schmuckstück in Fredersdorf



Objekt-Nr. OM-326616

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Breczewski

15370 Fredersdorf-Vogelsdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EG: Nach Betreten des 2001 errichteten voll unterkellerten Hauses gelangen Sie über die Diele geradezu in das Herzstück des Hauses: den mit Parkettboden, bodentiefen Fenstern und Kamin ausgestatteten rund 45 m² großen Wohn-Ess-Bereich, der sich über die gesamte Längsseite des Hauses zum Garten hin erstreckt und der diverse Zugänge zur Terrasse erlaubt. Besonderen Charme verleiht diesem Raum der Erker im Wohnbereich.

Zur Straßenseite hin schließt sich die offene Einbauküche an, die Ende 2021 renoviert und mit neuen Geräten (Kühlschrank, Geschirrspüler, Doppel-Spülbecken) sowie neuen Arbeitsflächen versehen wurde.

Linkerhand der Diele finden Sie des Weiteren einen mit Einbauschränken und integriertem Spülbecken ausgestatteten HWR sowie ein Gästebad mit Dusche, dessen Badkeramik 2023 erneuert wurde. Massivholztreppe führen Sie von der Diele aus ins OG bzw. in den Keller.

OG: Im Obergeschoss befinden sich derzeit zwei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer. Geradezu erreichen Sie das „große“ Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, das sich über die gesamte Fläche des im EG befindlichen Wohn-Ess-Bereichs erstreckt und in dem sich auch der dortige Erker mit bodentiefen Fenstern zur Gartenseite fortsetzt. Zur Giebelseite hin gelangen auf einen ca. 6 m² großen Balkon. (Die Größe dieses Zimmers resultiert aus der individuellen Vorliebe des Vorbesitzers, hier zwei ursprünglich vorgesehene Zimmer zu einem großen zusammenzulegen – eine Maßnahme, die sich bei Bedarf ohne großen Aufwand rückgängig machen ließe, womit ein weiterer Wohnraum geschaffen werden könnte.)

Außer diesem Raum findet sich im OG ein weiteres, mit einer Größe von ca. 14 m² als Kinderzimmer oder Büro nutzbares Zimmer, das ebenfalls auf den bereits erwähnten Balkon führt. Diesem Zimmer gegenüber liegt das wandhoch geflieste und hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken.

KG: Der geräumige mit hochwertigem Laminat in Holzoptik ausgelegte Vorraum des Kellers führt Sie in insgesamt drei Räume sowie in das – auch von der Größe her ansprechende – geflieste Saunabad, das neben der Sauna-Einheit mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist.

Von den übrigen Räumen des KG wurde einer mit einer Größe von ca. 20 m² zum Wohnraum (Gäste-/ Hobbyraum) ausgebaut, die Wände mit Holztafelung verkleidet und der Boden mit Laminat ausgelegt. Die verbleibenden „echten“ Kellerräume von ansprechender Größe dienen derzeit zum einen als Vorratsraum, zum anderen beherbergen Sie die 2022 neu installierte Gas-Therme sowie Solarspeicher und Sicherungskasten; beide Räume wie auch der Vorraum verfügen über jede Menge Stauraum.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale zusammengefasst:

Baujahr:2001

Bauweise:Holzständer

Dach:

Keller:voll unterkellert; WU-Beton

Terrasse:ca. 40 m²

Gartenhütte & Fahrradschuppen:Holz; ca. 15 m²

Energieausweis:Bedarfsausweis (in Arbeit)

Energieeffizienzklasse:s. o.

Heizung:Gas; Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen des EG und des OG, Kamin im Wohnzimmer, Heizkörper in Hobbyraum und Bad im KG

Fußböden:Parkett (Wohn-/Essbereich); Laminat (sonstige Wohn-/Schlafräume); Fliesen (Bäder, Küche, Diele, HWR)

Fenster:Doppelverglasung; sämtliche Fenster verfügen über automatisch steuerbare Außenjalousien,

alle Fenster des EG sind zusätzlich verschließbar; wesentliche Fenster/Türen in EG und OG verfügen über Fliegengitterschutz

Decken:Deckenspots in EG und OG in sämtlichen Räumen (außer in Flur, Diele, HWR)

Besondere:Kamin, Sauna, begehbarer Kleiderschrank;

Blitzschutzanlage

Bezugsfrei:nach Vereinbarung ((Früh-)Sommer 2025

Das Objekt befindet sich in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet mit ausschließlichem Anliegerverkehr auf einem nicht einsehbaren und zur Straßenseite durch einem schmiedeeisernen Zaun begrenzten Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten, der dank seiner übersichtlichen Größe nicht allzu arbeitsintensiv daherkommt. Die an das Haus zur Gartenseite angrenzende ca. 40 m² große Terrasse verfügt über eine elektrische Markise und wurde erst 2023 grundlegend rekonstruiert. Zum Haus gehören zwei Stellplätze, des Weiteren eine ca. 10 m² große Gartenhütte, vor der eine kleine Terrasse zusätzlichen Sitzplatz im Freien ermöglicht und an die sich ein halb-offener Fahrradschuppen (allesamt aus Holz) anschließt.

Das Objekt präsentiert sich darüber hinaus in äußerst gepflegtem Zustand und wurde über die Jahre konsequent erneuert und instandgehalten, sodass keinerlei Sanierungsstau besteht. Als Sanierungs-/Renovierungsmaßnahmen der letzten Jahre zusammengefasst:

2018Neuanstrich der Fassade (mineralischer Edelputz) inkl. Überarbeitung sämtlicher Holz- und Sockelflächen

2018Neugestaltung des HWR

2020neuer Metallzaun (Hammerschlag) zur Straßenseite

2021Überarbeitung der Küche inkl. Neuanschaffung diverser Geräte

2022Einbau einer neuen Gastherme

2023Teilweiser Austausch der Badkeramik im Gästebad

2023Terrassensanierung

2023Installation einer Photovoltaic-Anlage (7,5 Kwh)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf liegt im Landkreis Märkisch-Oderland in Brandenburg, umfasst auf einer Fläche von rund 16 km² ungefähr 14.000 Einwohner und bietet eine rege Vereinskultur. Die in ausgedehnte Wiesen- und Feldflächen eingebettete vorwiegende Wohnbebauung besteht vor allem aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und verfügt über eine attraktive Verkehrsanbindung, was sie nicht nur für Berufspendler nach Berlin zum begehrten Wohnort macht: Mit der S-Bahn (S5 Strausberg Nord – Spandau) erreichen Sie den S-Bahnhof Berlin-Friedrichstraße in knapp 45 Minuten), die B 1 wie auch die A10 (Autobahnanschluss Berlin-Hellersdorf) sind lediglich 5 – 10 Autominuten entfernt. Für Verbindungen in die umliegenden Orte sorgen diverse Buslinien.

Abgesehen von ihrer erholsamen Lage bietet die Gemeinde außer guten Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs neben einer Oberschule und zwei Grundschulen diverse Kitas sowie Ärzte, Apotheken, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und

hat in den letzten Jahren insbesondere für junge Familien bei der Wahl ihres Wohnortes an Beliebtheit gewonnen.

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



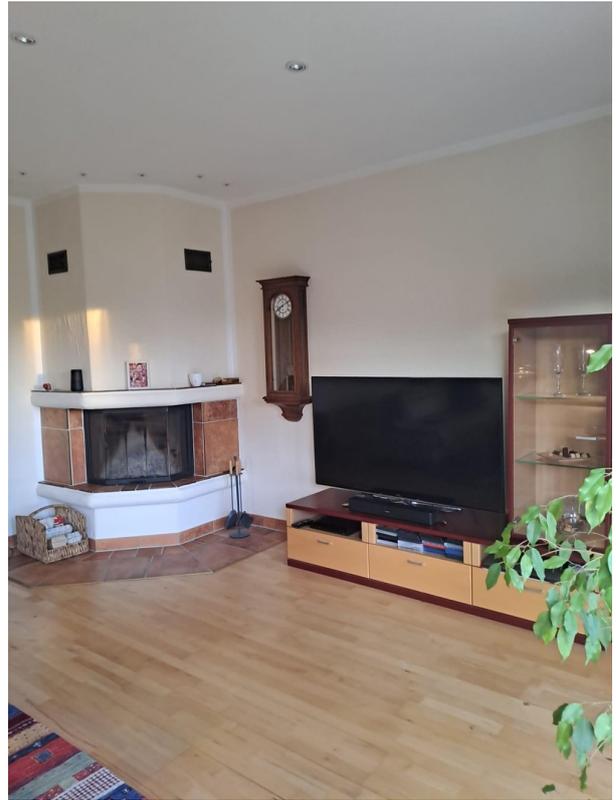
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



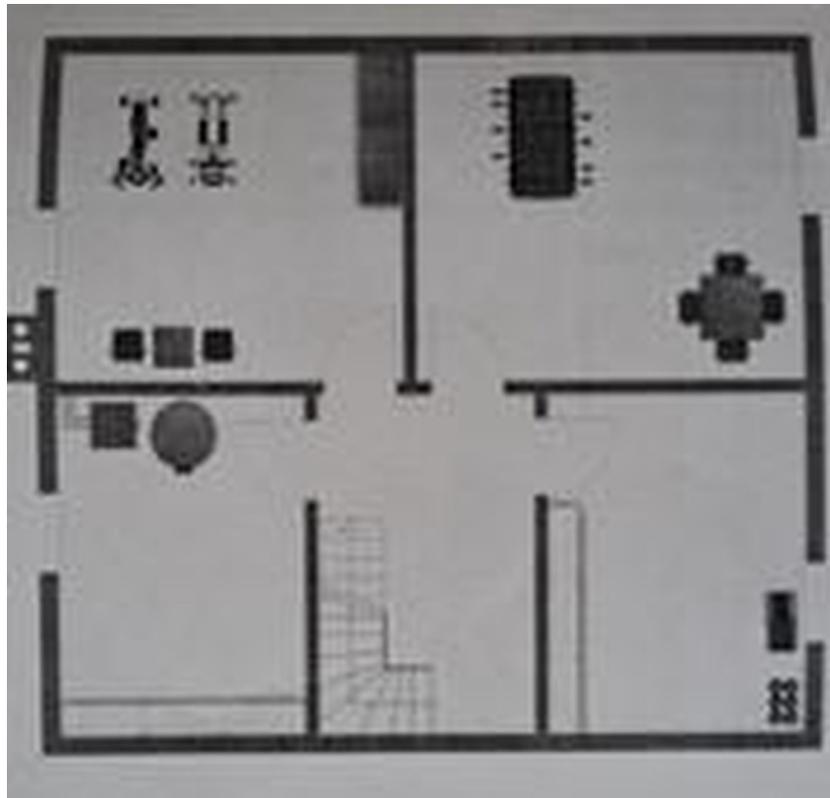
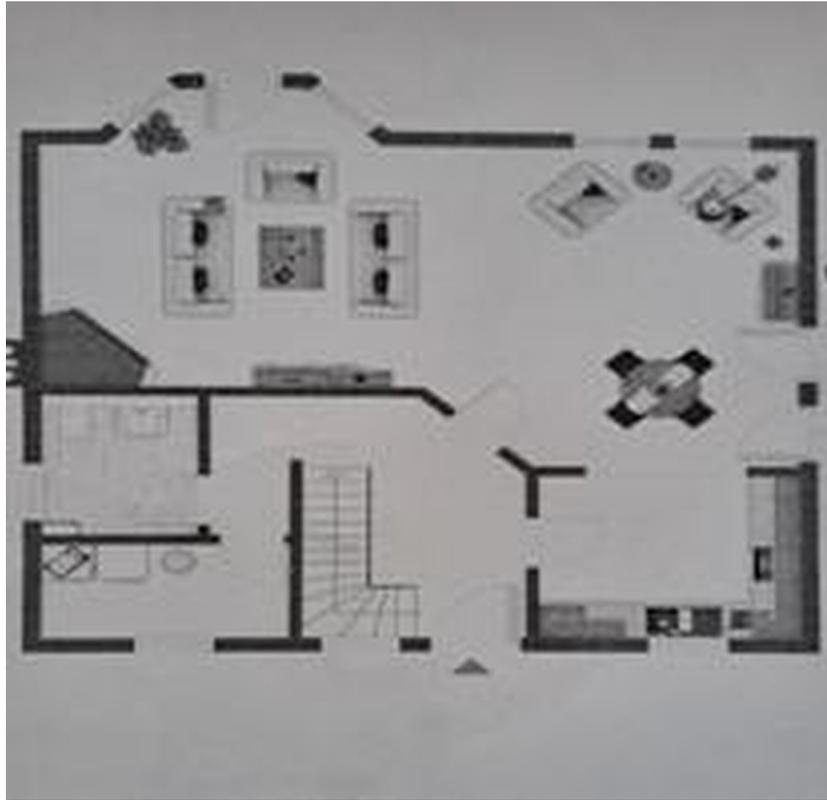
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

