

Fredersdorf-Vogelsdorf

## „Familienidyll: Traumhaus mit Garten, Terrasse und idealer Anbindung

Codice oggetto: 25138020



PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25138020    |
| Superficie netta    | ca. 120 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 2002        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 550.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 88 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.10.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 145.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

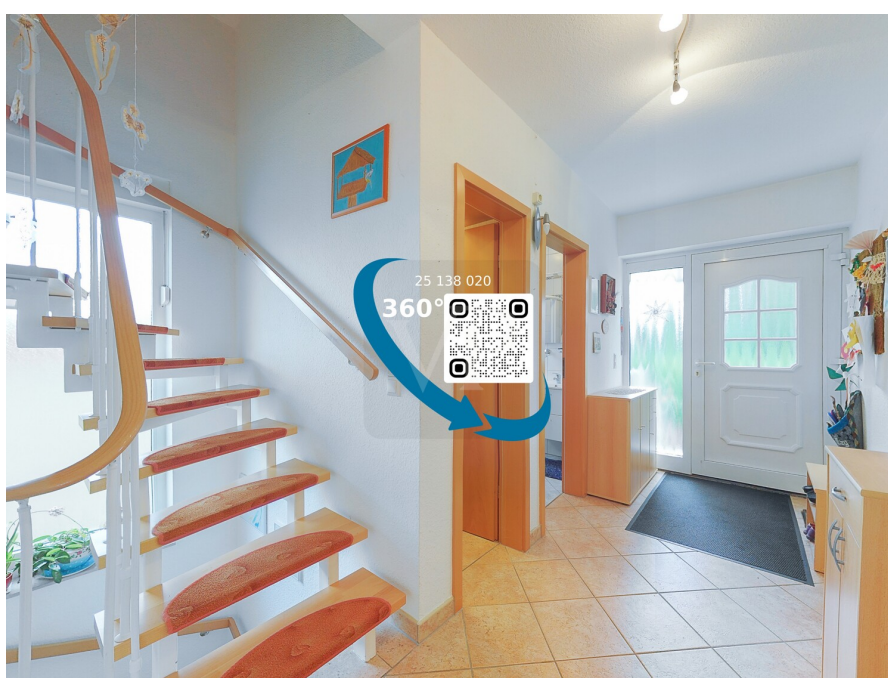
## La proprietà





Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung ★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen





**Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002 bietet auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein harmonisches Zuhause für die ganze Familie. Es vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer einladenden, warmen Atmosphäre und einem durchdachten Grundriss.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches Zimmer, ideal als Arbeits- oder Gästezimmer, sowie ein großzügiges Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die separate Küche, von der aus Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse haben, bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten, während ein praktischer Abstellraum für Ordnung sorgt. Ein geschmackvolles Badezimmer mit allen notwendigen Annehmlichkeiten rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Hobbyräume genutzt werden können. Ein großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne sorgt hier für Komfort und Entspannung nach einem langen Tag.

Die Terrasse mit elektrischer Markise lädt zum Verweilen im Freien ein, und das ca. 596 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Raum für Garten, Spiel oder Freizeitaktivitäten. Das besondere Highlight dieses Hauses ist der beheizte Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bietet. Eine Garage ergänzt die Ausstattung und sorgt für bequemes Parken direkt am Haus. Rollläden, teilweise elektrisch betrieben, bieten Privatsphäre, Sicherheit und Komfort. Darüber hinaus verfügt das Haus bereits über einen modernen Glasfaseranschluss, der eine schnelle und stabile Internetverbindung gewährleistet – ideal für Homeoffice, Streaming oder den Alltag digital vernetzter Familien.

Die Lage macht das Haus besonders attraktiv: Die Bushaltestelle der Linie 949 ist in nur etwa vier Gehminuten erreichbar, der S-Bahnhof S5 (Fredersdorf bis Westkreuz) liegt rund 2 km entfernt. Diese Anbindung macht die Lage sowohl für Jung als auch für Alt besonders interessant. Mit der S5 erreichen Sie das Berliner Zentrum in ca. 30 Minuten, und mit dem Auto sind Sie in nur fünf Minuten auf der Autobahn A10. Gleichzeitig befindet sich die Immobilie in einer verkehrsberuhigten Straße, abseits des lärmenden Verkehrs. Hier können Sie die ruhigen Momente des Lebens genießen – fernab vom Stress und Trubel des städtischen Alltags.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause, in dem Familienmomente gelebt und Alltagsorgen draußen gelassen werden können.

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Dettagli dei servizi

- Teppich in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bädern
- Rollläden
- Garage mit Abstellraum
- Terrasse
- elektr. Markise



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Tutto sulla posizione

Fredersdorf ist eine idyllische Gemeinde am Rande von Berlin, die sich durch ihre naturnahe Lage und die gute Anbindung an die Hauptstadt auszeichnet. Umgeben von grünen Wäldern und Feldern bietet Fredersdorf eine erholsame Atmosphäre und ist gleichzeitig nur eine kurze Fahrt von der pulsierenden Metropole entfernt.

Mit einer Bushaltestelle und einer S-Bahn-Station in der Nähe ist die Mobilität hier optimal gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar und nur wenige Minuten entfernt. Fredersdorf vereint somit die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Großstadt und bietet seinen Bewohnern ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld.

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.)

beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin  
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)