

# Exposé

**Einfamilienhaus in Frankfurt (Oder)**

**Traumhaus in Bestlage in Frankfurt (Oder) mit großem Garten, Sauna & Teich**



Objekt-Nr. OM-381254

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **469.000 €**

15230 Frankfurt (Oder)  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1926	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	970,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkt vom Eigentümer - provisionsfrei!

Charmantes Einfamilienhaus in Frankfurt (Oder), gelegen in einem idyllischen Park im Stadtzentrum. Fussläufig vom Bahnhof entfernt (Strecke Warschau–Berlin) und mit schneller Anbindung an die Autobahn Warschau–Berlin (ca. 5 Fahrminuten) bietet die Immobilie eine hervorragende Erreichbarkeit.

Das Gebäude besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, gepflegten Zustand und eine besonders ruhige, friedliche Atmosphäre. Ein eigenes Mikroklima sorgt für angenehme Temperaturen: im Sommer bleibt es kühl, im Winter warm. Dank der doppelten Dachisolierung herrscht auch bei großer Hitze eine angenehme Raumtemperatur.

Das Haus ist komplett möbliert und ausgestattet – inklusive Geschirr und Küchenausstattung – und somit sofort bezugsfertig oder zur Vermietung bereit.

Zur Freizeitgestaltung steht im Keller eine Sauna sowie ein Tischtennisraum zur Verfügung. Der große Garten ist mit Teich, Springbrunnen, Baumhaus und Kinderschaukel ausgestattet. Die Immobilie eignet sich für Familien ebenso wie für Menschen, die Ruhe und Abgeschiedenheit schätzen.

Zusätzlich gibt es ein isoliertes Arbeitszimmer, das sich für Homeoffice oder eine Arztpraxis eignet. Die Wochenenden sind von besonderer Ruhe geprägt, und der umliegende Park beherbergt 13 Vogelarten.

Details:

- Baujahr: 1926
- Nutzfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 970 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer, 2 Etagen (EG & 1. OG), Dachboden, nutzbarer Keller
- Ausgestattete Küche, 2 Bäder (eins en suite), Gäste-WC mit Dusche, begehbarer Kleiderschrank, Speisekammer neben der Küche
- Bodenbeläge: Holzpaneele und Fliesen
- Große Terrasse mit Blick in den Garten

## Ausstattung

Das Haus verfügt über zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die Komfort und Funktionalität verbinden:

- Heizung: Gas-Brennwertkessel (Leasing)
- Fenster: Kunststoff, doppelt verglast
- Garage am Haus sowie 2 weitere Stellplätze auf dem Grundstück; zahlreiche Besucherparkplätze in der Umgebung
- Überdachte Terrasse, Kamin, Sauna, Tischtennisraum
- Speisekammer direkt neben der Küche
- Alarmanlage (innen & außen)
- Doppel-Satellitenantenne für Hotbird & Astra
- Hausinternes Computernetzwerk, WLAN im gesamten Haus und auf dem Grundstück

- Glasfaserstation vor dem Grundstück mit Anschlussmöglichkeit für schnelles Internet

#### Zustand:

Das Haus wurde 2008 vollständig renoviert. Erneuert wurden Dach, Heizungsanlage sowie Elektro-, Telefon- und Computerinstallationen.

Möblierung: elegante Wohnzimmer- und Bibliotheksmöbel, Grundausstattung in Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmern, Einbauschränke in Schlaf- und Ankleidezimmern, komplett Küchenausstattung, Terrassen- und Gartenmöbel.

Besonderheit: Das Haus ist komplett ausgestattet und kann ohne Renovierung sofort bezogen oder vermietet werden. Die gelungene Kombination aus moderner Technik, gepflegter Substanz und ansprechendem Ambiente macht die Immobilie zu einem attraktiven Angebot in zentraler und dennoch ruhiger Lage.

Sonstiges: Energieausweis kann bei Besichtigung eingesehen werden.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Der Gesamtverbrauch an Gas, Strom und Wasser im Zeitraum 2008-2025 sowie der durchschnittliche Monatsverbrauch unter Angabe der Anzahl der Bewohner kann auf Anfrage interessierter Personen zur Verfügung gestellt werden.

## **Lage**

Die Immobilie liegt im Stadtzentrum von Frankfurt (Oder) in einer parkähnlichen Umgebung. Die zentrale Bushaltestelle und die Straßenbahnhaltestelle sind in 5 Gehminuten erreichbar, ebenso ein Kaufhaus für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Frankfurt (Oder) bietet mit der Europa-Universität Viadrina, einem Multikino und einem Theater ein vielfältiges kulturelles Angebot. Über die nahe Grenzbrücke sind die Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen der polnischen Nachbarstadt Słubice zu Fuß erreichbar.

Die Lage kombiniert städtische Infrastruktur mit einer ruhigen Wohnatmosphäre. Trotz der zentralen Position bietet das direkte Umfeld Entspannung und Erholung. Wochenendruhe und die naturnahe Parklage erhöhen die Lebensqualität zusätzlich.

Die Anbindung ist hervorragend:

- Bahnhof (Strecke Warschau-Berlin): ca. 1.200 m
- Autobahnauffahrt Warschau-Berlin: ca. 5 Minuten Fahrzeit
- Nahverkehr: Bushaltestelle und Straßenbahn in 5 Gehminuten

Frankfurt (Oder) ist eine weltoffene und ausländerfreundliche Stadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und kulturellem Leben. Die Nähe zu Polen schafft zusätzliche Einkaufs- und Freizeitoptionen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



01 Südfassade



02 Einfahrtstor

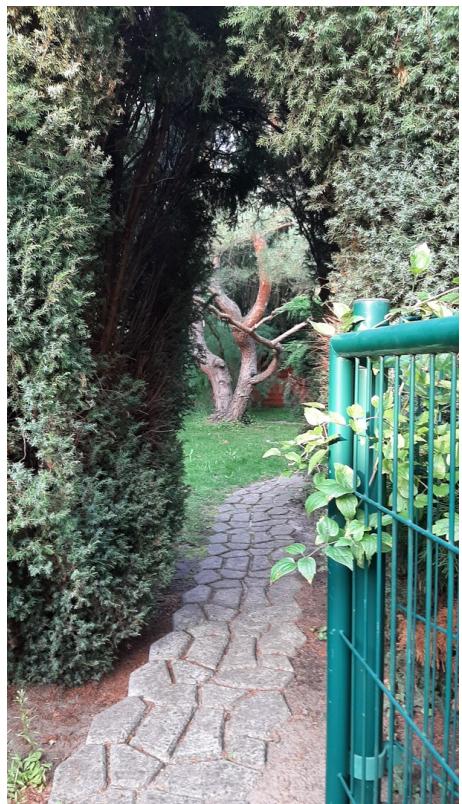
# Exposé - Galerie



03 Eingangstreppe



04 Auffahrt zur Garage



05 Garten

# Exposé - Galerie



06 Kleiner Teich, Zierfische



07 Garten

# Exposé - Galerie



08 Blumen auf der Treppe



09 Terrasse

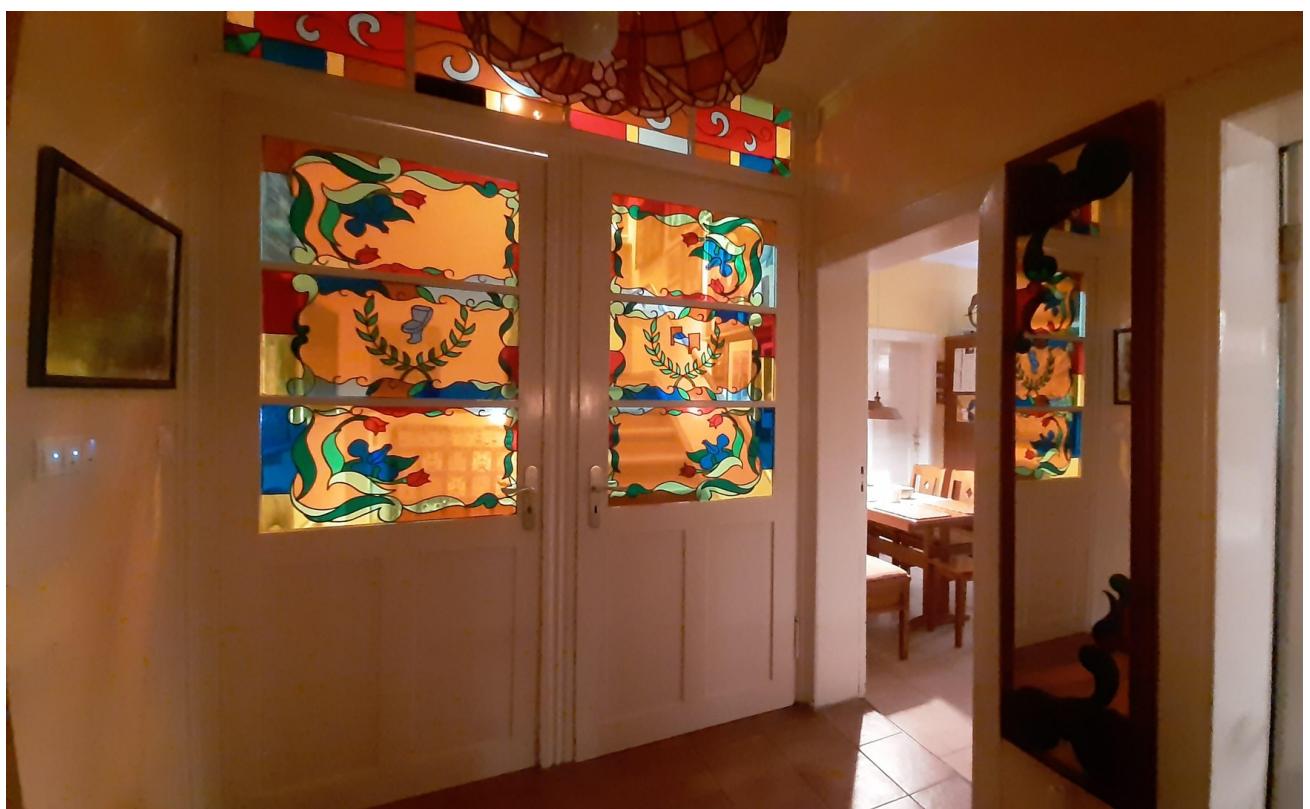
# Exposé - Galerie



10 Eingangstür



11 Flur und Hauseingang



12 Flur und Eingang zur Küche

# Exposé - Galerie



13 Küche



14 Küche

# Exposé - Galerie



15 Gästetoilette



16 Bibliothek-Salon

# Exposé - Galerie



17 Bibliothek-Salon



18 Bibliothek-Salon

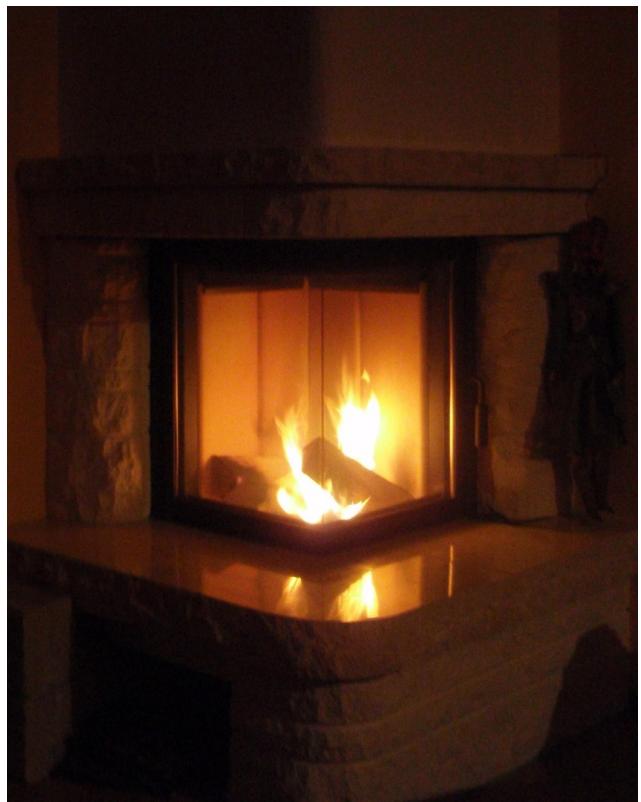
# Exposé - Galerie



19 Fernsehzimmer



20 Blick vom Fernsehzimmer



21 Kamin

# Exposé - Galerie



22 Treppe vom Erdgeschoss



23 Treppe vom Obergeschoss

# Exposé - Galerie



24 Schlafzimmer, Obergeschoss



25 Garderobe

# Exposé - Galerie



26 Badezimmer mit WC & Bidet



26a Wannenbad

# Exposé - Galerie



27 Kinderzimmer



28 Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



29 Gästezimmer



30 Sauna

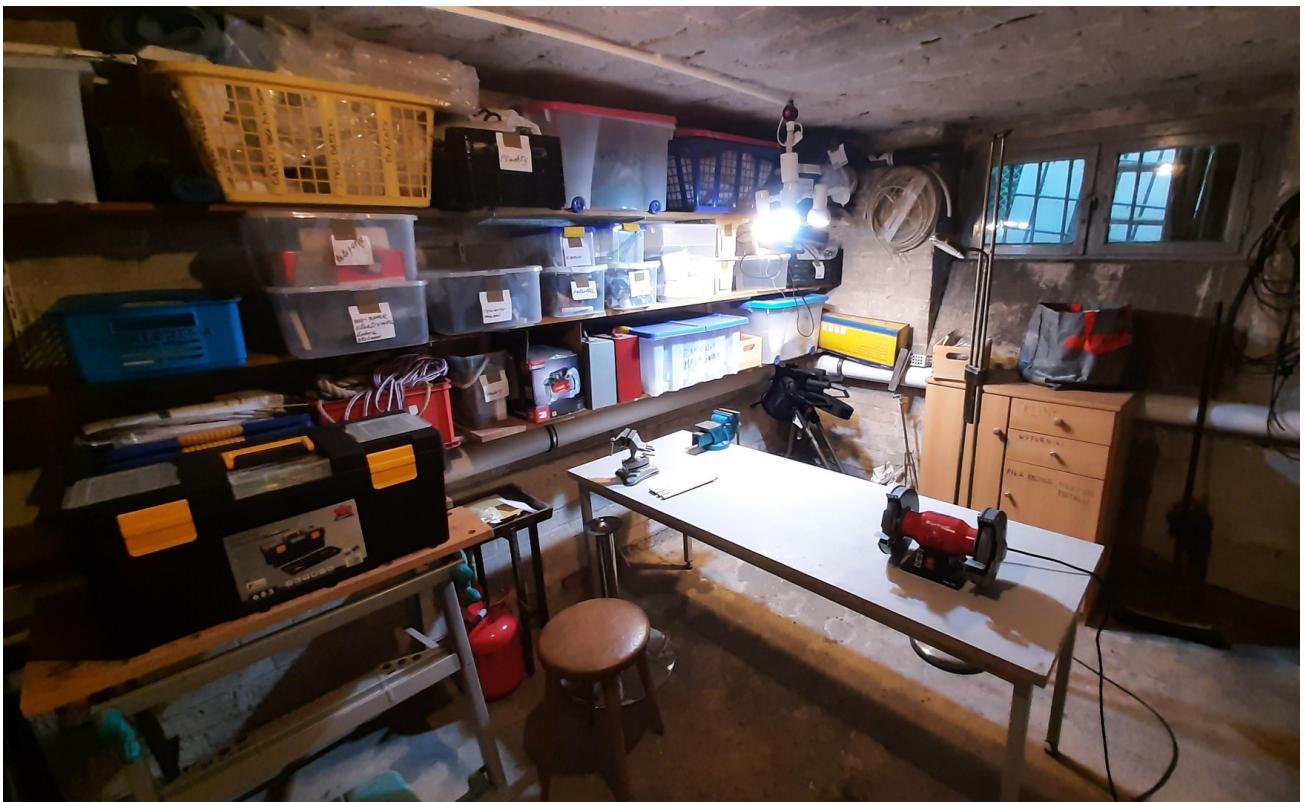


31 Sauna

# Exposé - Galerie



32 Tischtennisraum



33 Werkstatt im Keller

# Exposé - Galerie

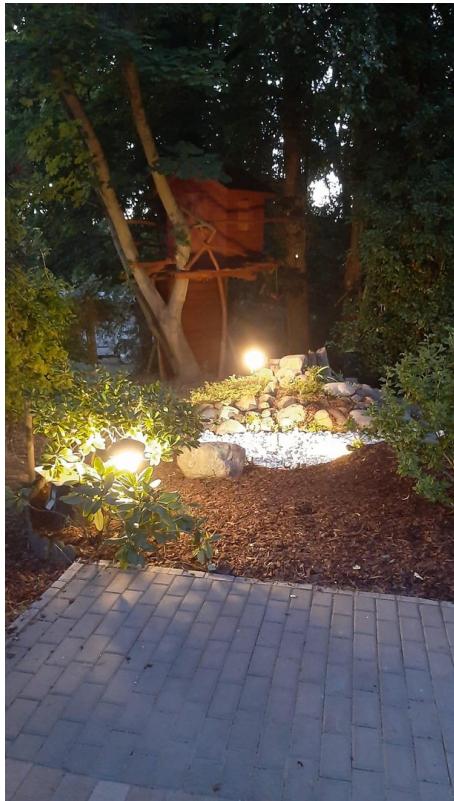


34 Elektrischer Durchlauferhit



35 Gas-Brennwerttherme

# Exposé - Galerie



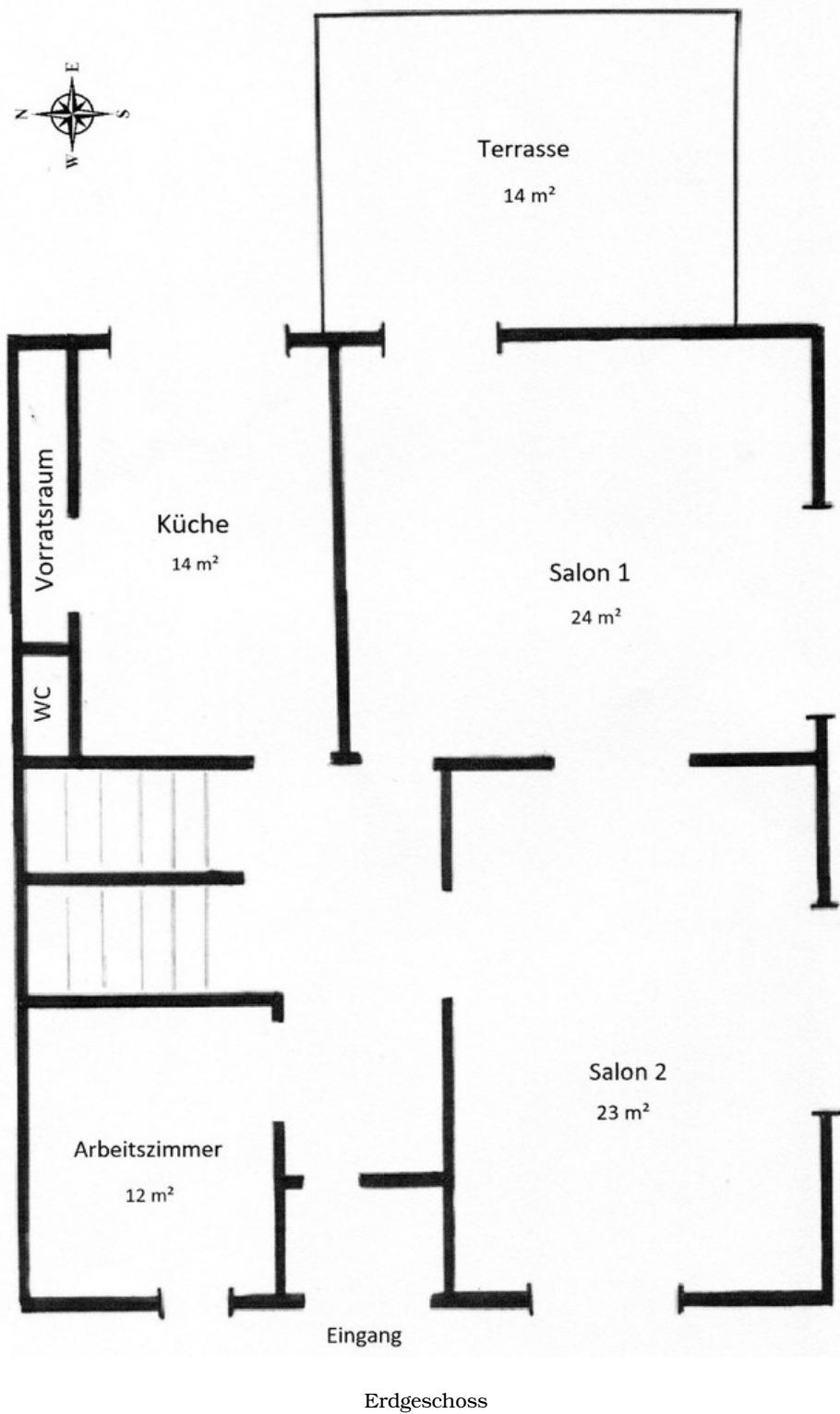
36 Springbrunnen im Garten



37 Dachboden

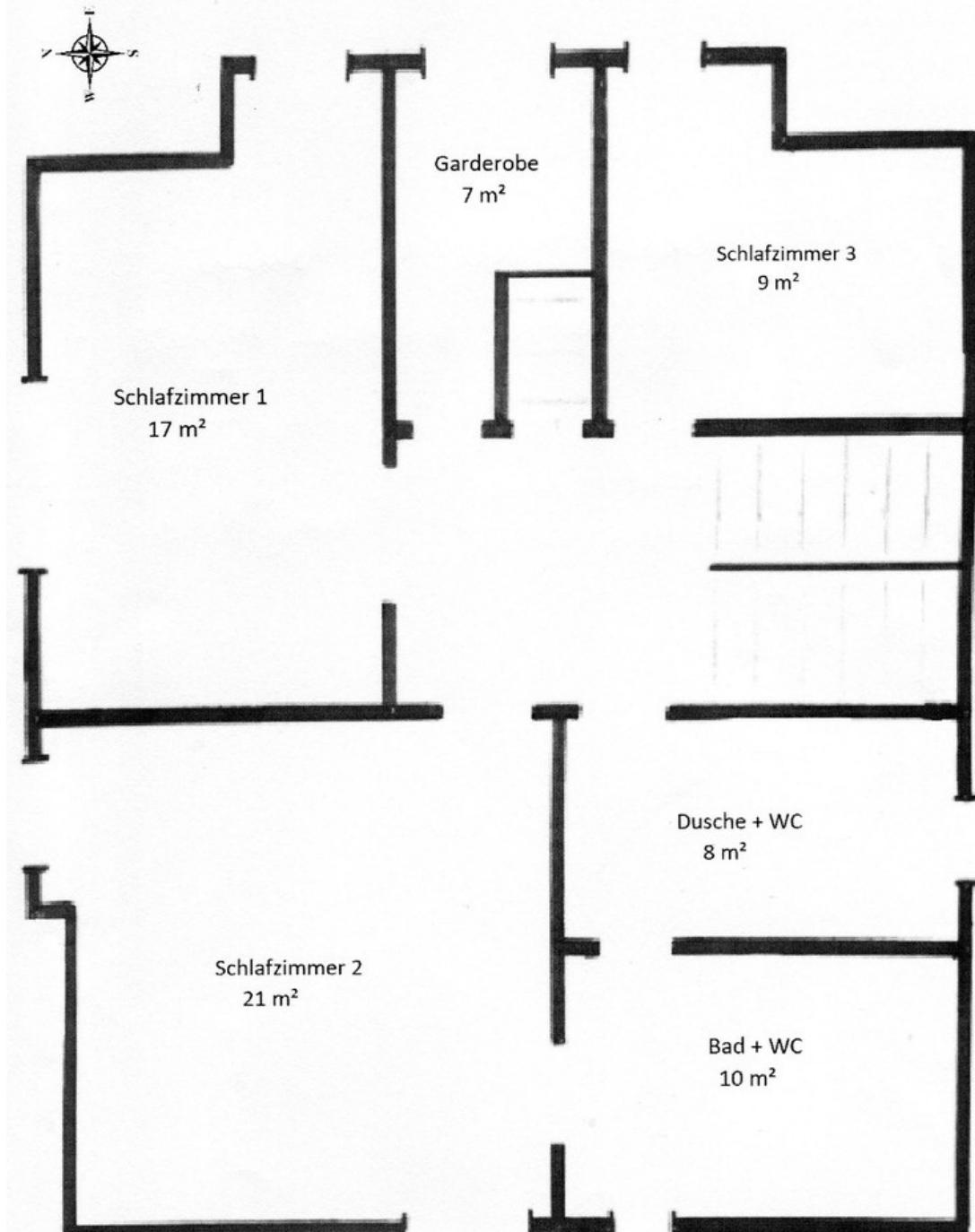
# Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus Frankfurt (Oder)  
Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

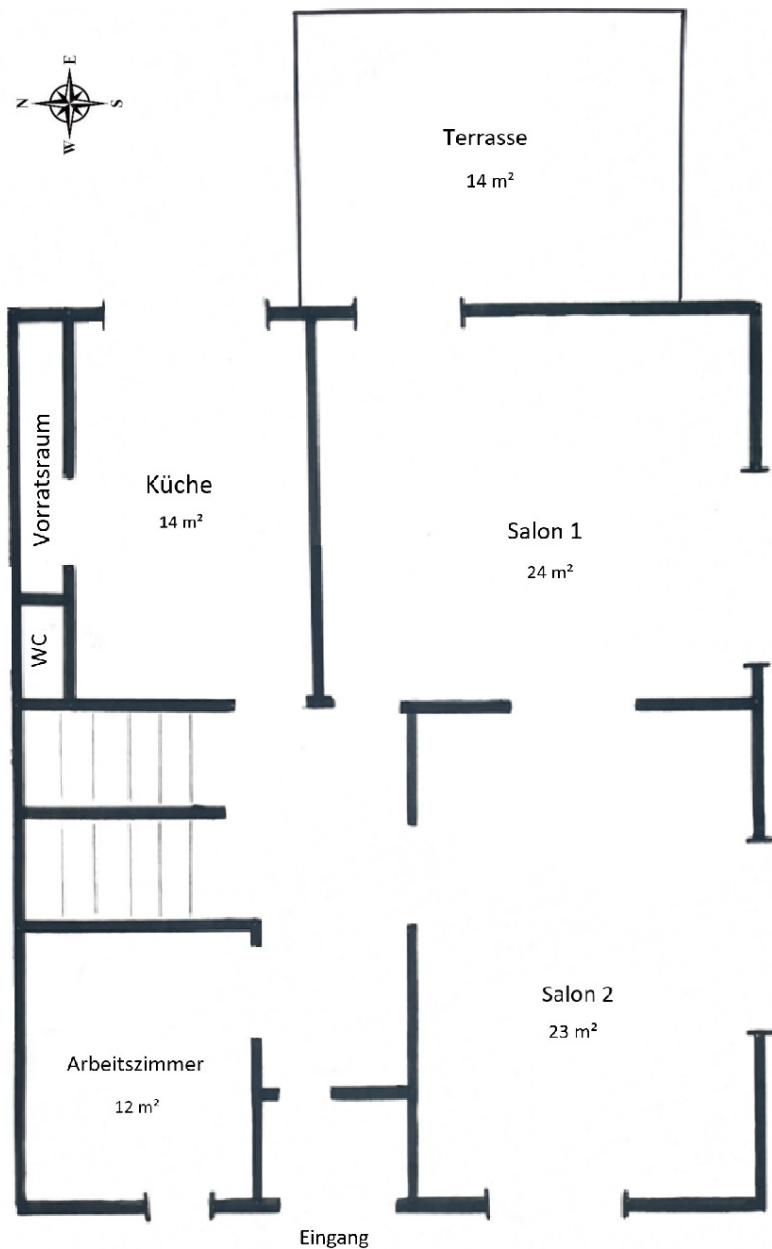
Einfamilienhaus Frankfurt (Oder)  
Grundriss Obergeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus Frankfurt (Oder)  
Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus Frankfurt (Oder)  
Grundriss Obergeschoss

