

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fredersdorf

### Charmantes freistehendes Einfamilienhaus in attraktiver Lage von Fredersdorf-Süd



Objekt-Nr. **OM-459324**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Walkowski

15370 Fredersdorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	476,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus – durchdacht, hell und familienfreundlich. Es handelt sich um ein Heinz von Heiden Massivhaus.

Die Immobilie bietet auf rund 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, verteilt auf zwei Etagen.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, direktem Zugang zur Terrasse und Garten, einer hochwertigen modernisierten Küche sowie einem stilvoll erneuerten Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Im Dachgeschoss befinden sich weitere Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein zweites Badezimmer mit Badewanne – ideal für Familien oder Gäste.

Die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick

Erdgeschoss

Küche

- \* hochwertige Einbauküche (2020)
- \* Markengeräte von Neff, Bora und Siemens
- \* moderner Vinylboden in Eichenoptik
- \* Fenster mit Ausrichtung Südosten

Wohnzimmer

- \* großzügiger Wohnbereich mit Terrassenzugang
- \* Laminatboden in Eichenoptik
- \* automatische Rollläden
- \* sonnige Ausrichtung nach Südwesten

Badezimmer

- \* Modernisierung 2019
- \* ebenerdige Dusche
- \* modernes Waschbecken + WC
- \* Vinylboden in Eichenoptik

weiteres Zimmer

- \* ideal als Schlafzimmer, Esszimmer oder Homeoffice
- \* ebenfalls mit Terrassenzugang

Hauswirtschaftsraum

- \* Gasheizung (Baujahr 1998)
- \* letzte Wartung 2025

- \* Waschmaschinenanschluss
- \* Hausanschlüsse + Sicherungskasten

—

Dachgeschoss

Studio / Schlafzimmer

- \* großzügiger Raum mit Zugang zum Dachboden
- \* Fenster mit Fliegengitterrollos

weitere Zimmer

- \* ideal als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer

Badezimmer

- \* Badewanne
- \* Waschbecken + WC
- \* Dachfenster

—

Der Garten – privat, sonnig und liebevoll angelegt

Das vollständig eingefriedete Grundstück wird von einer gewachsenen Koniferenhecke umschlossen und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die große Südwest-Terrasse lädt zu entspannten Sommerabenden, Familienfeiern oder ruhigen Morgenstunden im Grünen ein.

Besondere Highlights:

- \* große Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- \* Teich am Küchenfenster
- \* Zisterne (ca. 5 m<sup>3</sup>)
- \* Kirschbaum
- \* Johannisbeeren
- \* Himbeeren
- \* Brombeeren
- \* Lavendel
- \* Hollywoodschaukel

Ein Garten mit echtem Wohlfühlcharakter.

—

Zusätzliche Gebäude & Außenbereich

- \* Carport direkt am Haus
- \* überdachter Hauseingang
- \* abschließbarer Schuppen
- \* zusätzlicher Geräteschuppen

\* auch als Hundezwinger nutzbar

\* Hundehütte vorhanden

Ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Haustierbesitzer.

**Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die mehr suchen als nur Wohnfläche.

Es bietet Ruhe ohne Abgeschiedenheit.

Privatsphäre ohne Isolation.

Komfort ohne Kompromisse.

Ein Zuhause mit Substanz, Atmosphäre und Zukunft.

Die aktuellen monatlichen Stromkosten belaufen sich auf 70 Euro und die Gaskosten monatlich auf 85 Euro.

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Verkauf direkt von privat – provisionsfrei

## Lage

Die Lage – ruhig wohnen, hervorragend angebunden.

Fredersdorf-Süd zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Berliner Umland. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung nach Berlin macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die S-Bahn-Linie S5, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Autobahn A10 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Entfernungen im Überblick

\* Supermarkt ca. 500 m

\* Schule direkt in der Umgebung

\* Kindergarten / Kita ca. 1 km

\* Ärzteversorgung ca. 300 m

\* Bushaltestelle ca. 500 m

\* Bahnhof / S-Bahn ca. 1 km

\* Autobahn A10 ca. 3 km

Ideal für Berufspendler, Familien und alle, die entspannt wohnen und dennoch flexibel mobil sein möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



