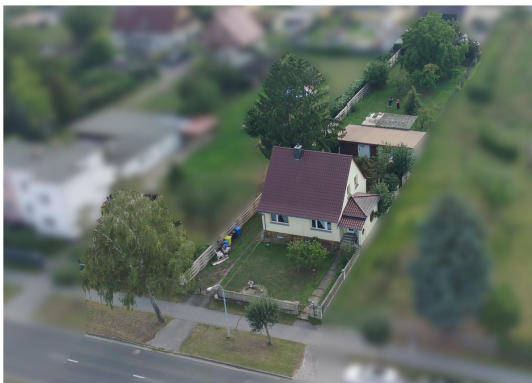


Exposé

Einfamilienhaus in Fehrbellin

Einfamilienhaus in Fehrbellin direkt an der A24 PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-290418

Einfamilienhaus

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Woidt
Telefon: 0152 23455756

16833 Fehrbellin
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1978	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.152,00 m ²	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	123,30 m ²	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohngrundstück ist mit einem freistehendem Einfamilienhaus bebaut, das im Jahr 1978 erbaut wurde.

Die Bauweise des Wohngebäudes erstreckt sich über 1 ½ Geschosse und ist vollständig unterkellert. Zusätzlich gibt es einen Anbau, der dem Haus zusätzlichen Raum verleiht. Das gesamte Anwesen ist durch eine Garage und einen Schuppen ergänzt.

Das Wohnhaus besticht durch seine typische Grundrissgestaltung, die im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss angeordnet ist. Der Hauptflur bietet Zugang zu separaten Zimmern, und es sind auch Durchgangszimmer vorhanden, was dem ursprünglichen Baujahr entspricht. Die Außenansichten erscheinen in einem gelben Verputz.

Ausstattung

In den letzten 15-20 Jahren vor dem Stichtag wurden verschiedene bedeutende Verbesserungen vorgenommen:

- Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2016 erneuert. Die Fenster und Türen erhielten im Jahr 2007 eine moderne Auffrischung.
- Des Weiteren wurden 2007 auch eine Dachsanierung durchgeführt, wodurch die strukturelle Integrität des Gebäudes gestärkt und der Schutz vor den Elementen optimiert wurde.
- Badsanierung im unteren Bad im zeitgemäßen Standard erfolgte 2020

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Auf Anfrage ist eine Besichtigung des Objektes ab sofort möglich. Zur vollständigen Beurteilung des Hauses liegt zudem ein Gutachten des gesamten Objektes vor. Falls Einsicht in dieses gewünscht ist, kontaktieren Sie den Verkäufer.

Lage

MIT GUTER LAGE ZUR A24

Die strategisch günstige Lage, nur einen Katzensprung von Berlin entfernt, macht Fehrbellin zu einem idealen Ort für Jene, die das städtische Leben schätzen, aber dennoch die Vorzüge der Natur genießen wollen.

Die hervorragende Anbindung ermöglicht nicht nur schnelle Ausflüge in die pulsierende Metropole, sondern auch eine Rückkehr zu einem friedlichen Rückzugsort.

Die Umgebung von Fehrbellin präsentiert sich als Paradies für Naturliebhaber, gespickt mit malerischen Wanderwegen und Radstrecken, die zu Erkundungen einladen. Die historische Bedeutung des Ortes, insbesondere durch die Schlacht von Fehrbellin im Jahr 1675, verleiht der Region einen einzigartigen kulturellen Charakter.

Willkommen in Fehrbellin, wo die Lage nicht nur geografisch, sondern auch emotional einen bleibenden Eindruck hinterlässt – ein Ort, der das Beste aus Natur und Geschichte vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	309,87 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Giebel



Dach

Exposé - Galerie



Terrasse



Einfahrt

Exposé - Galerie



großer Garten



großer Garten

Exposé - Galerie

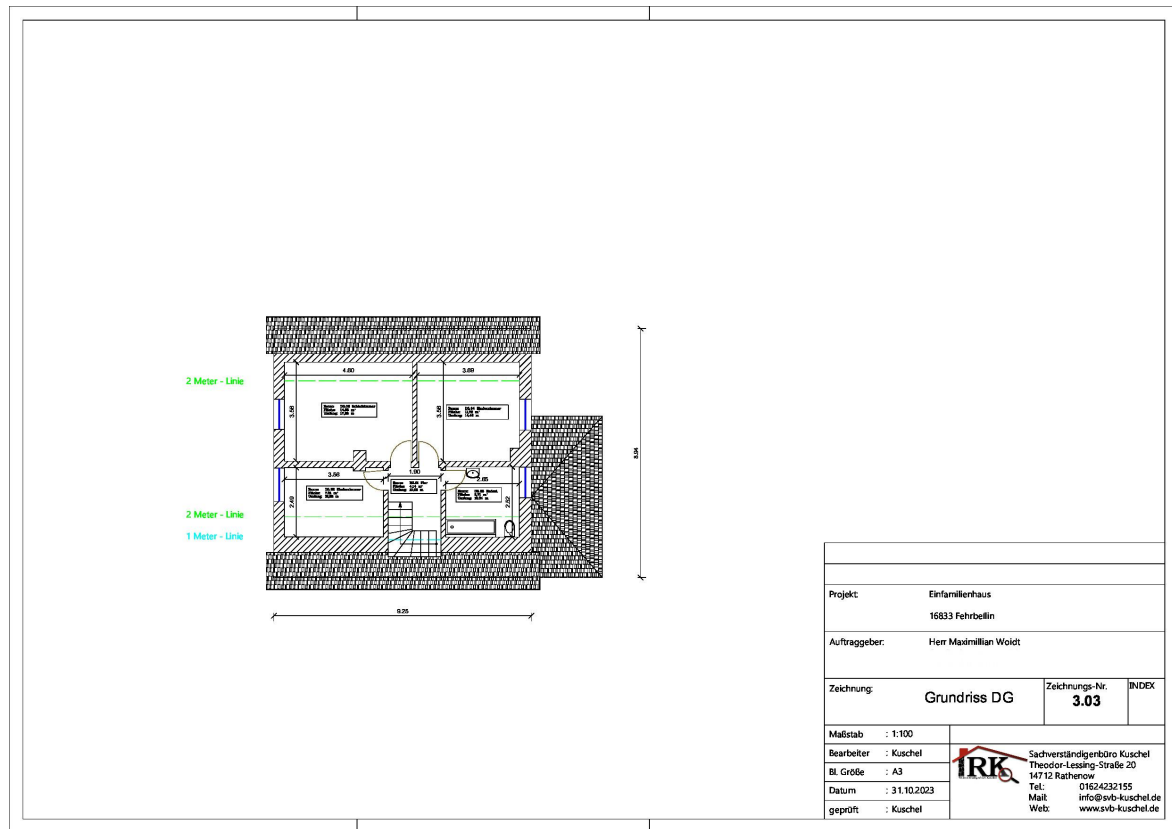


neues Badezimmer EG



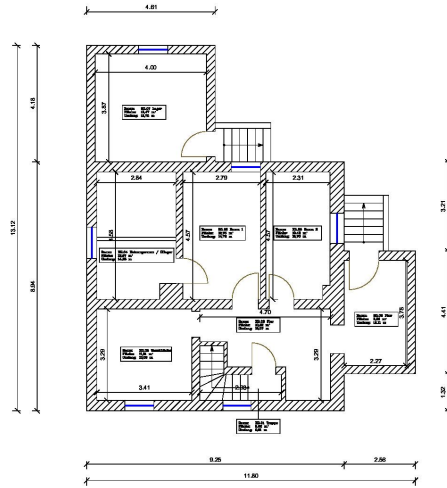
Küche

Exposé - Grundrisse





Exposé - Grundrisse



Projekt: Einfamilienhaus 16833 Fehrbellin			
Auftraggeber: Herr Maximilian Woldt 16816 Neuruppin			
Zeichnung: Grundriss KG		Zeichnungs-Nr. 3.01	INDEX
Maßstab : 1:100	 Sachverständigenbüro Kuschel Theodor-Lessing-Straße 20 14712 Rathenow Tel.: 01624232155 Mail: info@svb-kuschel.de Web: www.svb-kuschel.de		
Bearbeiter : Kuschel			
Bl. Größe : A3			
Datum : 31.10.2023			
geprüft : Kuschel			

Exposé - Anhänge

1. Exposé



Wohnen in **FEHRBELLIN**

— 1 6 8 3 3 —

Grundstücksgröße
1.152 m²

Wohn- und Nutzfläche
123,30 m²



↖ Blick auf die evangelische Pfarrkirche in Fehrbellin

Mit guter Lage zur A24

DIE STRATEGISCH GÜNSTIGE LAGE, NUR EINEN KATZENSPRUNG VON BERLIN ENTFERNT, MACHT FEHRBELLIN ZU EINEM IDEALEN ORT FÜR JENE, DIE DAS STÄDTISCHE LEBEN SCHÄTZEN, ABER DENNOCH DIE VORZÜGE DER NATUR GENIESSEN WOLLEN.

Die hervorragende Anbindung ermöglicht nicht nur schnelle Ausflüge in die pulsierende Metropole, sondern auch eine Rückkehr zu einem friedlichen Rückzugsort.

Die Umgebung von Fehrbellin präsentiert sich als Paradies für Naturliebhaber, gespickt mit malerischen Wanderwegen und Radstrecken, die zu Erkundungen einladen. Die historische Bedeutung des Ortes, insbesondere durch die Schlacht von Fehrbellin im Jahr 1675, verleiht der Region einen einzigartigen kulturellen Charakter.

Willkommen in Fehrbellin, wo die Lage nicht nur geografisch, sondern auch emotional einen bleibenden Eindruck hinterlässt – ein Ort, der das Beste aus Natur und Geschichte vereint.



↖ Das gesamt Anwesen aus der Vogelpersüektive mit dem Haus, der Garage und dem Schuppen



Das Gebäude

DAS WOHNGRUNDSTÜCK IST MIT EINEM FREISTEHENDEN EINFAMILIENHAUS BEBAUT, DAS IM JAHR 1978 ERBAUT WURDE.

Die Bauweise des Wohngebäudes erstreckt sich über 1 ½ Geschosse und ist vollständig unterkellert. Zusätzlich gibt es einen Anbau, der dem Haus zusätzlichen Raum verleiht. Das gesamte Anwesen ist durch eine Garage und einen Schuppen ergänzt.

Das Wohnhaus besticht durch seine typische Grundrissgestaltung, die im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss angeordnet ist. Der Hauptflur bietet Zugang zu separaten Zimmern, und es sind auch Durchgangszimmer vorhanden, was dem ursprünglichen Baujahr entspricht. Die Außenansichten erscheinen in einem gelben Verputz.

In den letzten 15-20 Jahren vor dem Stichtag wurden verschiedene bedeutende Verbesserungen vorgenommen:

- Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2016 erneuert. Die Fenster und Türen erhielten im Jahr 2007 eine moderne Auffrischung. Aufgrund des Baujahres und den in der Vergangenheit getätigten Maßnahmen, ist jedoch eine energetische Sanierung notwendig und sinnvoll.
- Des Weiteren wurden 2016 auch eine Dachsanierung durchgeführt, wodurch die strukturelle Integrität des Gebäudes gestärkt und der Schutz vor den Elementen optimiert wurde. Die Badsanierung im unteren Bad wurde 2020 durchgeführt und so spiegelt sich die durchgeführte Renovierung im zeitgemäßen Standard wider.

Das gesamte Haus ist entrümpelt und steht leer!



↖ Blick auf die Terrasse, ↑ Blick auf den Haupteingang



↖ Frontansicht des Objekts



↖ Blick in den Wohnbereich



↖ Blick in den Wohnbereich



↖ Blick ins Bad (EG)



↖ Blick in den Essbereich



↖ Blick in den Essbereich



↖ Blick ins Bad (EG)

Das Wichtigste auf einen Blick

➤ Adresse

Berliner Allee 3a
16833 Fehrbellin

➤ Bezugsfrei

Sofort

➤ Grundstücksgröße

1.152 m²

➤ Baujahr

1978

➤ Wohn- und Nutzfläche

123,30 m²
(siehe Grundriss)

➤ Sanierung

- Heizungsanlage	2016 (Öl-Heizung)
- Fenster/Türen	2007
- Badsanierung	2021
- Dachsanierung	2007
- Innenausbau	nicht bekannt

➤ Bestandteile

- Wohnhaus
- Anbau
- Terrasse
- Garage
- Schuppen

➤ Lage

Gemarkung Fehrbellin
Flur 10
Flurstück 135/1, 676

➤ **Angaben zum Verkäufer:** Herr Maximilian Woidt - Tel.: 0152 - 234 557 56



↖ Blick in den Flur mit Wendeltreppe (EG)



↖ Blick in die Küche (EG)



↖ Blick ins Schlafzimmer



↖ Blick ins Schlafzimmer



↖ Blick ins Bad (OG)



↖ Blick ins große Kinderzimmer mit 11,72 m²

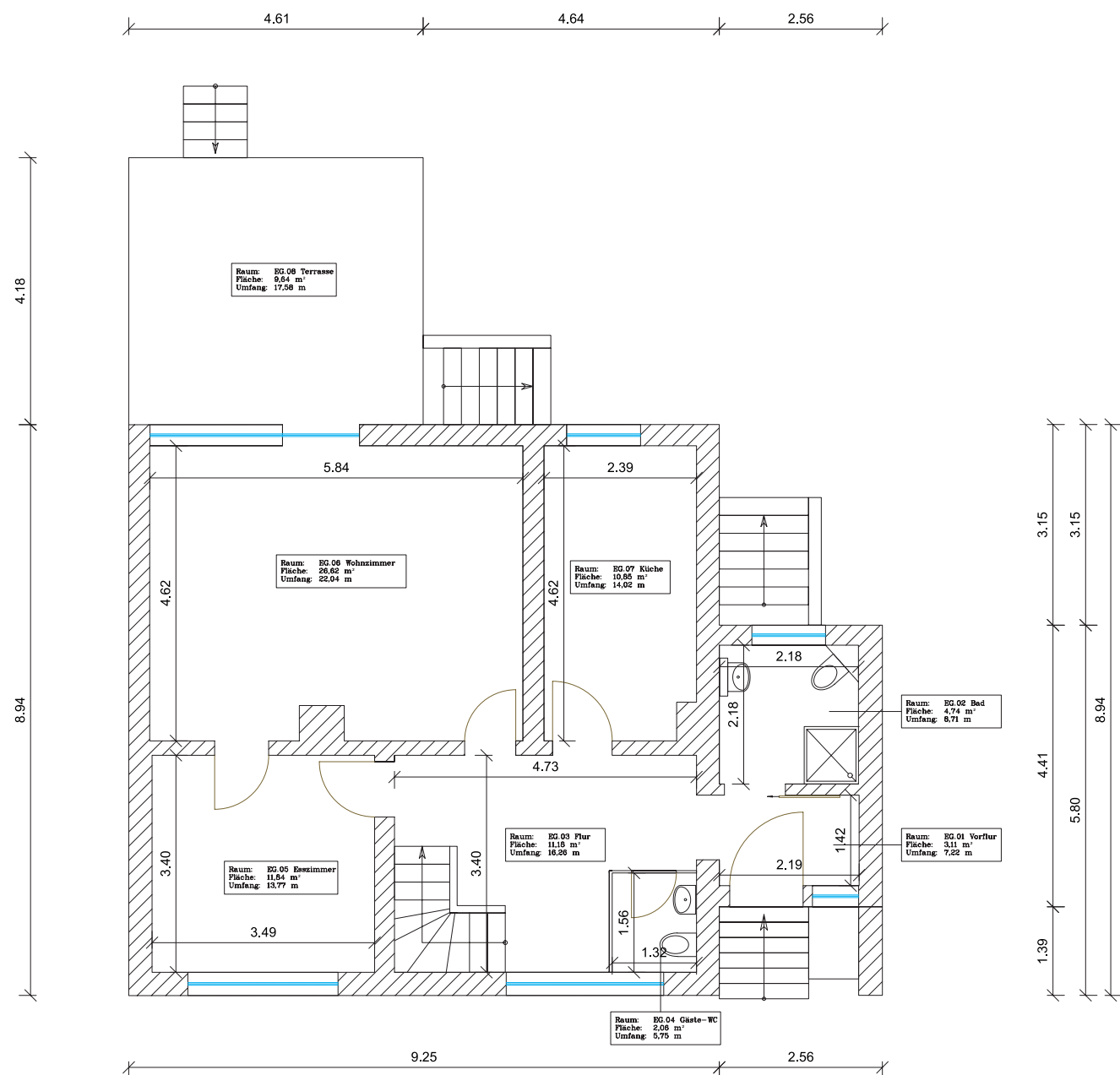
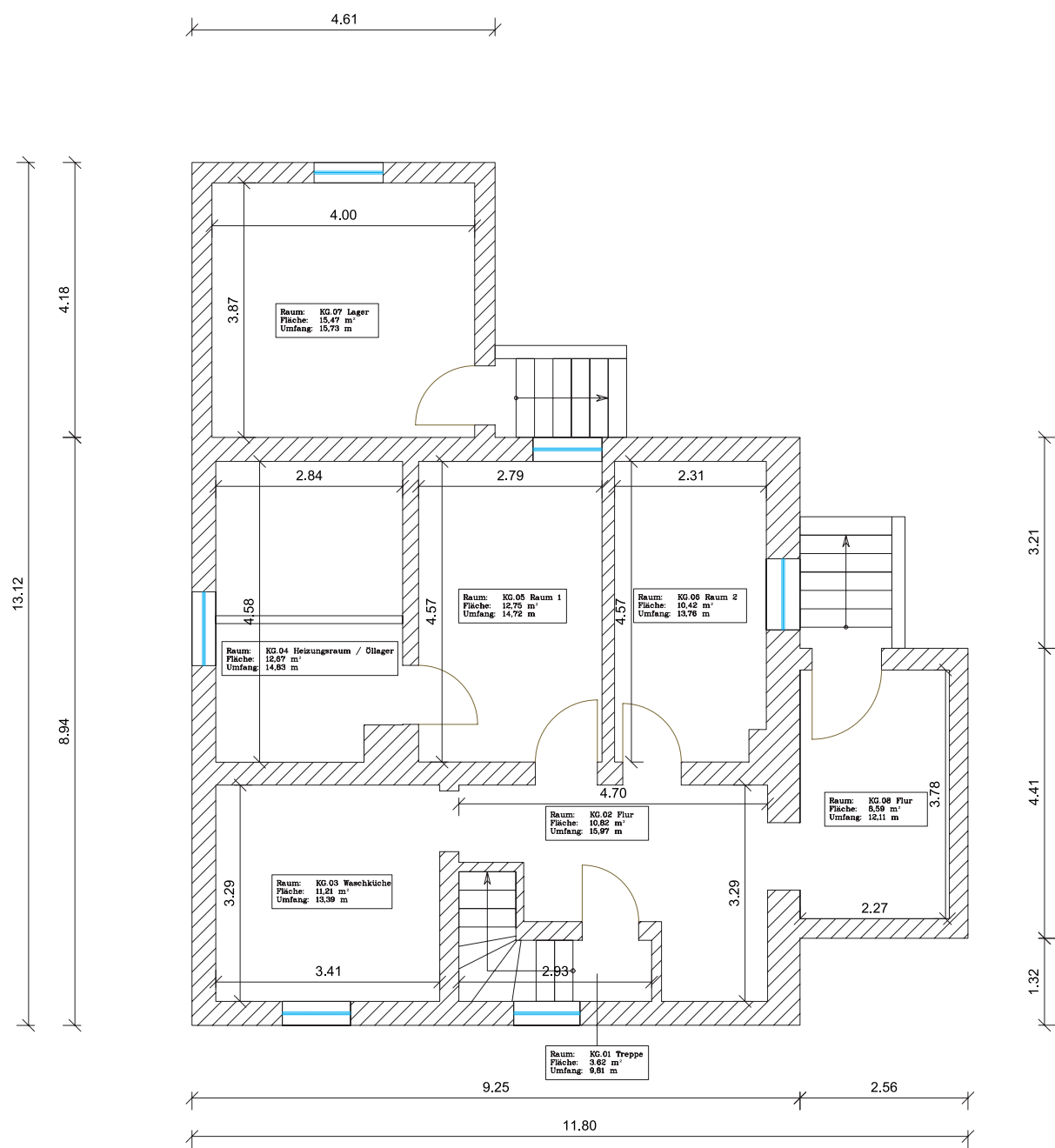


↖ Blick ins kleine Kinderzimmer mit 7,51 m²



↖ Blick ins kleine Kinderzimmer mit 7,51 m²

Grundriss
Kellergeschoss
Erdgeschoss



Fragen zum Grundriss?

Hauptgebäude Kellergeschoss	
KG.01 Treppe	= 3,62m²
KG.02 Flur	= 10,82m²
KG.03 Waschküche	= 11,21m²
KG.04 Heizungsraum / Öllager	= 12,67m²
KG.05 Raum 1	= 12,75m²
KG.06 Raum 2	= 10,42m²
KG.07 Lager	= 15,47m²
KG.08 Flur	= 8,59m²
Nutzfläche Kellergeschoss gesamt	= 47,23m²

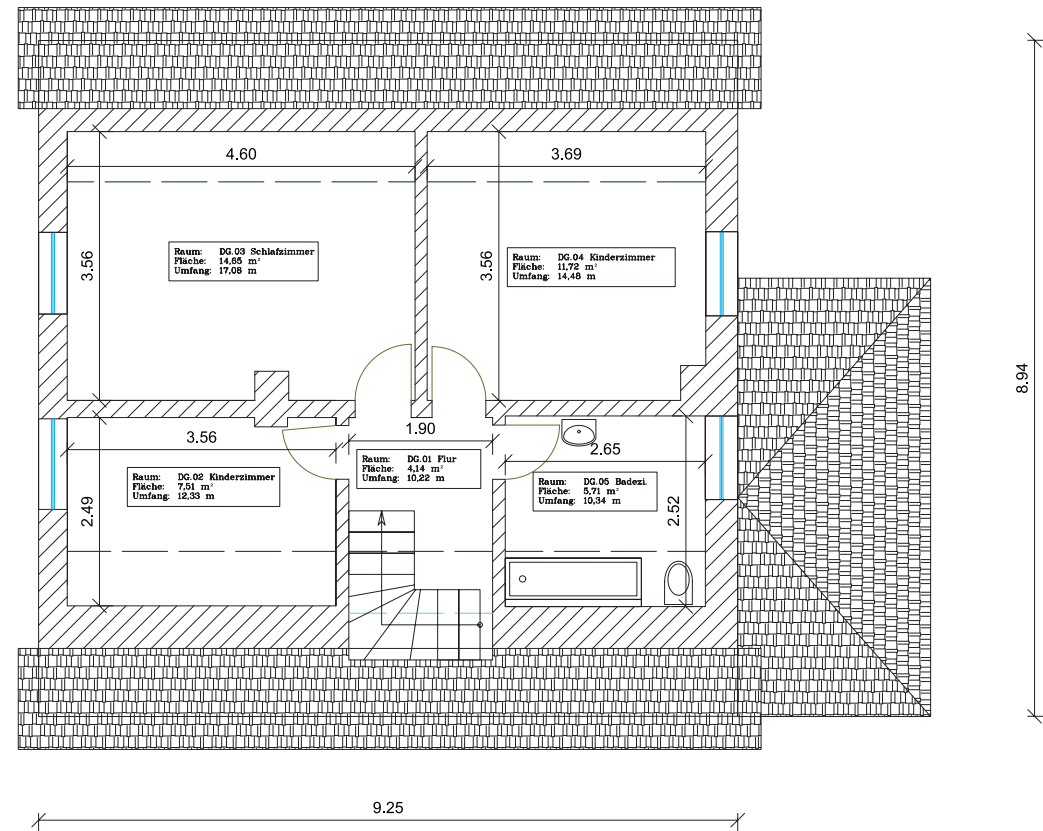
Hauptgebäude Erdgeschoss	
Wohnhaus-EG.01 Vorflur	= 3,11m²
EG.02 Bad	= 4,74m²
EG.03 Flur	= 11,18m²
EG.04 Gäste-WC	= 2,06m²
EG.05 Esszimmer	= 11,84m²
EG.06 Wohnzimmer	= 26,62m²
EG.07 Küche	= 10,85m²
EG.08 Terrasse	= 9,64m²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt	= 80,04m²

Grundriss Dachgeschoss

2 Meter - Linie

2 Meter - Linie

1 Meter - Linie



Das Wichtigste auf einen Blick

Wohnhaus Dachgeschoss

DG.01 Flur

= 4,14 m² WF

DG.02 Kinderzimmer

= 7,51 m² WF

DG.03 Schafzimmer

= 14,65 m² WF

DG.04 Kinderzimmer

= 11,72 m² WF

DG.05 Badezimmer

= 5,71 m² WF

Wohnfläche Dachgeschoss

= 43,73 m² WF

Wohnfläche Gebäude gesamt

= 123,77 m² WF

Nutzungsfläche Gebäude gesamt

= 47,23 m² NF

Nutzungsfläche Nebengebäude / Satellitenmessungen

Garage 26,60 m² BGF abzüglich 10 % Mauerwerk

= 23,94 m² NF

Schuppen 37,60 m² BGF abzüglich 10 % Mauerwerk

= 33,84 m² NF

Nutzungsfläche Nebengebäude

= 57,78 m² NF

Zusammenfassung der Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche Hauptgebäude gesamt

= 123,77 m²

Nutzungsfläche Hauptgebäude und Nebengebäude gesamt

= 105,01 m²



➤ Sie haben Fragen zum Energiepass?
Herr Maximilian Woidt
Tel.: 0152 - 234 557 56

Sie haben Fragen? Melden Sie sich:

Herr Maximilian Woidt
Tel.: 0152 - 234 557 56

