

**Fredersdorf-Vogelsdorf**

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

**Objektnummer: 25138020**



**KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 596 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25138020	Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Baujahr	2002	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	145.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energieeffizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Die Immobilie



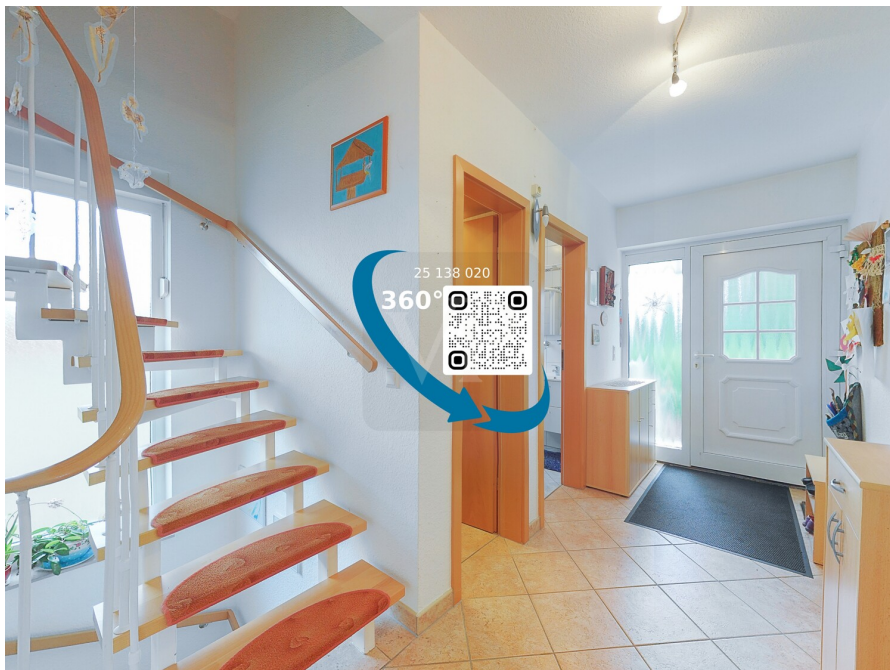
Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
BEST OF BEST  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
01.01.2023 - 31.12.2023

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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 | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**VP VON POLL**  
FINANCE

**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



**Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Ein erster Eindruck

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 Alltagssorgen draußen gelassen werden können.

**Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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