

Fredersdorf-Vogelsdorf

**« Idylle familiale : Maison de rêve avec jardin,
terrasse et excellente desserte par les transports en
commun »**

CODE DU BIEN: 25138020



PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 596 m²

CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25138020
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 88 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	145.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

La propriété



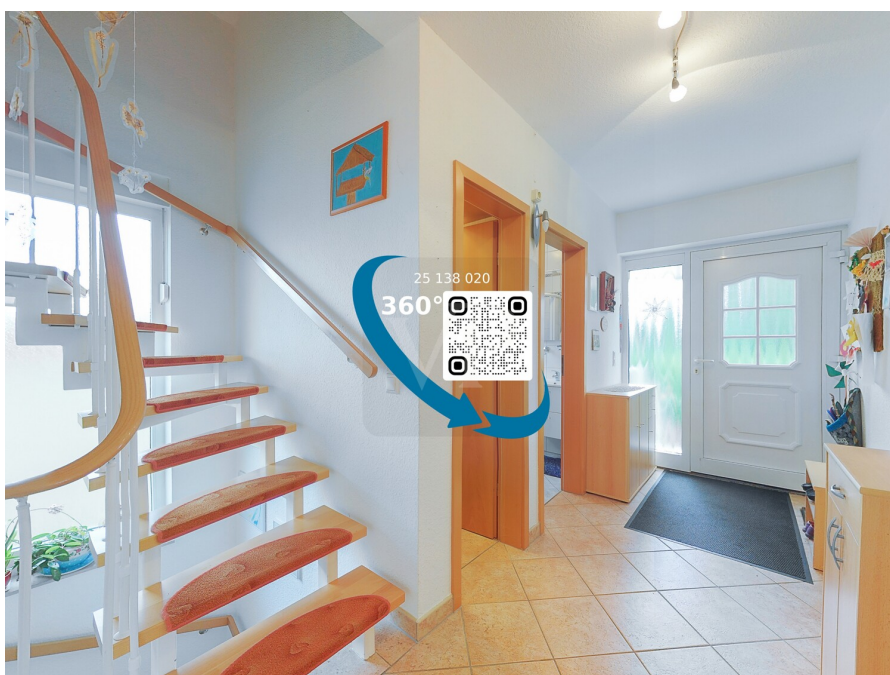
CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER KOMPASS
TOP-MAKLER BERLIN
★★★★★
Hauptmetropole für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Professional Real Estate Valuation
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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 2002, offre environ 120 m² de surface habitable, créant un cadre de vie harmonieux pour toute la famille. Elle allie confort moderne, atmosphère chaleureuse et conviviale, et un agencement bien pensé. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une pièce cosy, idéale comme bureau ou chambre d'amis, ainsi qu'un salon spacieux qui invite à la détente. La cuisine séparée, avec accès direct à la terrasse ensoleillée, offre un espace généreux pour cuisiner, tandis qu'un cellier pratique permet de ranger les affaires de manière ordonnée. Une salle de bains élégante et équipée de tout le nécessaire complète ce niveau. À l'étage, trois autres pièces peuvent être aménagées selon vos envies : chambres, chambres d'enfants ou salles de loisirs. Une salle de bains spacieuse avec douche et baignoire garantit confort et détente après une longue journée. La terrasse équipée d'un store électrique invite à profiter du plein air, et le terrain d'environ 596 m² offre la possibilité d'aménager un jardin, une aire de jeux ou un espace de loisirs. Le point fort de cette maison est son sous-sol chauffé, offrant un espace de rangement supplémentaire ou une pièce pour vos loisirs. Un garage complète les prestations et permet de garer facilement un véhicule juste devant la maison. Des volets roulants, dont certains sont motorisés, assurent intimité, sécurité et confort. De plus, la maison est déjà équipée d'une connexion fibre optique moderne, garantissant un accès internet rapide et stable – idéal pour le télétravail, le streaming ou le quotidien des familles connectées. Son emplacement est particulièrement attractif : l'arrêt de bus de la ligne 949 est à seulement quatre minutes à pied et la station de S-Bahn S5 (ligne Fredersdorf – Westkreuz) à environ 2 km. Cette excellente desserte rend l'emplacement particulièrement intéressant pour les jeunes comme pour les moins jeunes. Le S5 vous emmène au centre de Berlin en une trentaine de minutes et en voiture, vous pouvez rejoindre l'autoroute A10 en seulement cinq minutes. Par ailleurs, la propriété est située dans une rue calme, à l'abri du bruit de la circulation. Ici, vous pourrez profiter de moments de tranquillité, loin du stress et de l'agitation de la vie citadine. Cette maison individuelle est bien plus qu'une simple propriété : c'est un foyer où l'on peut vivre des moments en famille et laisser les soucis du quotidien à l'extérieur.

CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 145.80 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com