

Fredersdorf-Vogelsdorf

## "Idillio familiare: casa da sogno con giardino, terrazza e collegamenti di trasporto ideali"

Codice oggetto: 25138020



PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25138020
Superficie netta	ca. 120 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 88 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	145.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

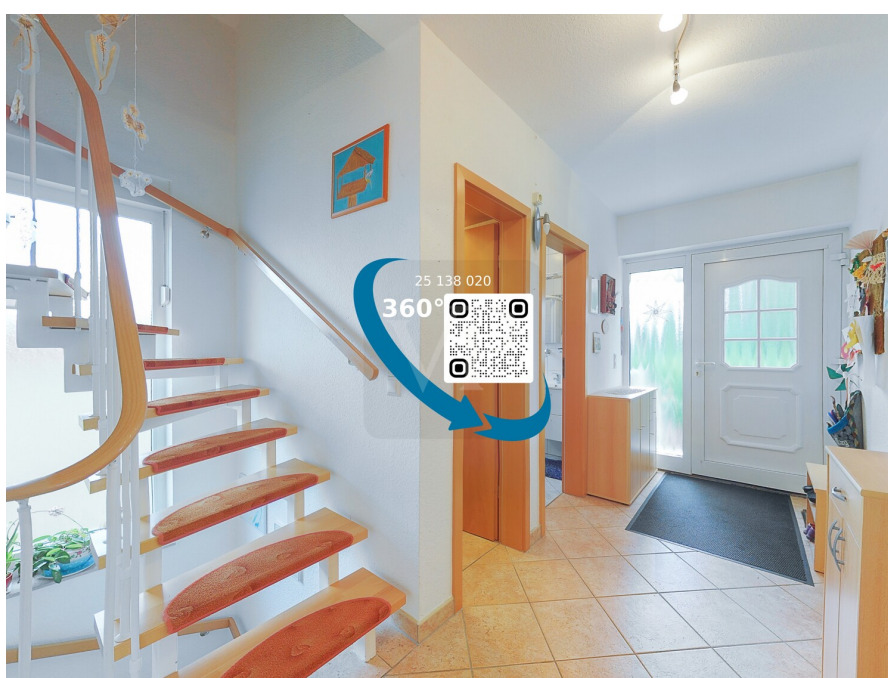
## La proprietà





Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## La proprietà



**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 | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)



**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





Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2002, offre circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo una casa armoniosa per tutta la famiglia. Combina il comfort abitativo contemporaneo con un'atmosfera accogliente e calda e una planimetria ben progettata. Al piano terra si trovano un'accogliente stanza, ideale come studio o camera per gli ospiti, e un ampio soggiorno che invita al relax. La cucina separata, con accesso diretto alla terrazza soleggiata, offre ampio spazio per le attività culinarie, mentre un pratico ripostiglio mantiene tutto in ordine. Un bagno arredato con gusto e dotato di tutti i comfort necessari completa il piano terra. Al piano superiore si trovano altre tre stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o sale hobby. Un ampio bagno con doccia e vasca garantisce comfort e relax dopo una lunga giornata. La terrazza con tenda da sole elettrica invita a trascorrere del tempo all'aperto e il terreno di circa 596 m<sup>2</sup> offre spazio per un giardino, un'area giochi o attività per il tempo libero. Il punto forte di questa casa è il seminterrato riscaldato, che offre ulteriore spazio di stoccaggio o spazio per gli hobby. Un garage completa i comfort e offre un comodo parcheggio proprio accanto alla casa. Le tapparelle, alcune a comando elettrico, offrono privacy, sicurezza e comfort. Inoltre, la casa dispone già di una moderna connessione in fibra ottica, che garantisce una connessione internet veloce e stabile, ideale per lavorare da casa, guardare contenuti in streaming o per la vita quotidiana delle famiglie connesse digitalmente. La posizione rende la casa particolarmente attraente: la fermata dell'autobus della linea 949 è a soli quattro minuti a piedi e la stazione della S-Bahn S5 (da Fredersdorf a Westkreuz) dista circa 2 km. Questa connessione rende la posizione particolarmente attraente sia per i giovani che per gli anziani. La S5 vi porta al centro di Berlino in circa 30 minuti e, in auto, l'autostrada A10 è raggiungibile in soli cinque minuti. Allo stesso tempo, la proprietà si trova in una strada tranquilla, lontano dai rumori del traffico. Qui potrete godervi momenti di pace, lontani dallo stress e dal trambusto della vita cittadina. Questa casa indipendente è più di una semplice proprietà: è una casa dove trascorrere momenti in famiglia e dimenticare le preoccupazioni quotidiane.

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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