

Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus mit exklusiven Ausstattungsdetails im Speckgürtel von Berlin



D. Kuschel

... dass suchen Sie, dann sind Sie hier in Fredersdorf City an der richtigen Adresse,

mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Dingen des täglichen Lebens:

- 5 Minuten zu Fuß zur S-Bahn
- 5 Minuten zu Fuß zum Kindergarten, Schule, Sportplatz
- 5 Minuten zu Fuß zum Einkaufen, Ärzte, usw.

Verschiedene Nutzungsszenarien wie:

- große Familie zur alleinigen Nutzung
- Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Wohnen mit Gewerbeeinheit oder
- Vermietung für zwei bis drei Wohneinheiten

sind realisierbar.

PLZ Ort Ortsteil	15370 Fredersdorf-Vogelsdorf, Fredersdorf Süd
Grundstücksgröße	773 m ²
Wohnfläche	198 m ²
Etagenzahl	3 zuzgl. KG mit Partyraum
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Küchen / Bäder	2 / 3 zuzgl. 1 separates WC
Sonstiges	Terrasse mit Markise, Balkon, Wintergarten
Stellplätze	1 Garagenplatz und 2 Freiplätze
Heizungsart	Zentralheizung
Zwei mögliche Befeuerungsarten	Brennwert-Therme (Gas), Holzvergaser (Brennholz)
Kabel Sat TV	Sat TV, Internet (VDSL, Glasfaser in Bearbeitung)
Außen-Provision	Keine Maklerkosten
Kaufpreis	525.000 € mit VB

Objektbeschreibung

Diese Immobilie befindet sich mit derzeitiger Gewerbeeinheit im Speckgürtel von Berlin auf einem 773 m² großen Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

In den letzten Jahren seit der Wende wurde diese prachtvolle Immobilie aus den 30er Jahren liebevoll saniert und modernisiert.

Besonderes Augenmerk gilt den folgenden Punkten:

- Erneuerung der Heizungsanlage (Gas-Therme, Holzvergaser, Pufferspeicher)
- KG: Vollunterkellerung
- EG: vom Wohnzimmer führt eine Wendeltreppe in den Keller, Terrasse
- OG: Balkon, Wintergarten
- Klimaanlage
- Nebengebäude mit Garage
- Photovoltaikanlage, 11,2 m² Leistung 3,6 KW
- Garten: Überdachter Freisitz mit Kamin, Überdachung Unterstellplatz
- Garten: Regenwasserzisterne

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 16.01.2033

Endenergiebedarf: 189 kWh/(m²*a)

Endenergieverbrauch: 90 kWh/(m²*a)

Baujahr Gebäude lt. Energieausweis: 1929, 1998 (Dachgeschossausbau)

Baujahr Wärmeerzeuger lt. Energieausweis: 2016, Holzvergaser und BWT neu

Klasse: F

Lage

Die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf gehört zum Bundesland Brandenburg und dem Landkreis Märkisch-Oderland im Osten von Berlin.

Fredersdorf-Vogelsdorf verfügt über eine S-Bahnstation mit direkter Verbindung nach Berlin. Über die Bundesstraße B1 und die Autobahn A10 gelangen Sie ebenfalls schnell in die Hauptstadt.

Neben der guten Verkehrsanbindung an Berlin ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Zwei Grundschulen, zwei Oberschulen, zahlreiche Kindergärten und Tagesmütter sowie Einkaufsmöglichkeiten (Multicenter in Vogelsdorf), Ärzte und Freizeitmöglichkeiten (Fitnessstudio, Jugendclub, Sportvereine, Radrennbahn und einen Tennisplatz) kennzeichnen die Gemeinde.

Das Haus befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Fredersdorf-Süd. Einkaufs- und Dienstleistungsangebote, Gesundheitseinrichtungen sowie Schulen und Kitas sind im nahen Umfeld vorhanden und zu Fuß erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Umgebung und die S-Bahn ist gut zu Fuß zu erreichen. Hier erleben Sie Kleinstadtidylle, ohne auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten zu müssen.

Ausstattung

GFZ: zulässige GFZ: 1,2 - Vorhandene GFZ: ca. 0,4

Eine Abgeschlossenheit nach WEG liegt nicht vor.

Die Anzahl der Räume beträgt wie folgt:

- KG: 4 Räume, Partyraum, Vorratsraum, Waschküche mit WC, Heizungskeller
- EG: 2 Zimmer (vom Wohnzimmer führt eine Wendeltreppe in den Keller), Küche, Dusche mit WC, Flur, Veranda
- OG: 2 Zimmer, Küche, Bad mit Wanne, Dusche und WC
- DG: 2 Zimmern, Bad mit Wanne, Dusche, WC
- Spitzboden: Stauraumfläche

Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus

Geschosse		KG (lichte Höhe ca. 1,90 m), EG, OG, DG, Spitzboden
Baujahr		1929
Umfassungswände	KG	Ziegelmauerwerk, Sockel mit Natursteinverkleidung
	EG, OG, DG	Ziegelmauerwerk und Ytong
Innenwände	KG	Ziegelmauerwerk, tlw. gefliest
	EG, OG	Ziegelmauerwerk, Bäder / Dusche gefliest
	DG	Ziegelmauerwerk, Ständerwerk mit Isolierung
Decken		Holzbalkendecken
Fußböden	KG	Beton, tlw. gefliest
	EG	Holzdielung; Flur, Küche, Veranda, Bad gefliest
	OG	Laminat; Flur, Küche, Bad gefliest
	DG	Fußbodenverlegeplatten; Flur, Bad gefliest
Treppen	KG-EG	von außen Massivtreppe, von innen Wendeltreppe aus Stahlkonstruktion mit Holztritten
	EG, OG, DG	Holztreppe mit Holzhandlauf
Fenster	KG	Holzdoppelfenster
	EG, OG, DG	Kunststoffisolierfenster (Einbau ca. 1997)
Sanitär	KG	Wasserleitungen 2014 erneuert, WC aus 2016,
	EG	Dusche, WC, Waschtisch aus 2014
	OG, DG	Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschtisch
Elektro	KG	2016 Neuinstallation
	EG	ca. 1982 Neuinstallation (Überprüfung auf geltende Normen und VDE – Vorschriften erforderlich)
	OG, DG	1997 Neuinstallation
Heizung Baujahr 2016		
		Erdgaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fabrikat Junkers, 22 kW
		Holzvergaser: Evenes GmbH – Eventura HVL 25 KW
Dach		
	Konstruktion	Walmdach, zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Gauben
	Eindeckung	Betondachsteine ca. 1997
	Entwässerung	vorgehängte Rinnen und Rohre aus Zink
Außenfassade		
		Wärmedämmputz (6 mm Styropor)
		Sockel: Natursteinmauerwerk

Beschreibung Nebengebäude mit Garage

Geschosse	EG, DG - Spitzboden zur Lagerung
Baujahr	ca. 1984
Elektro	Starkstromanschluss Anschluss vorhanden

Sonstiges

Ohne Makler.

Sofort verfügbar.

Ein Verkauf der Immobilie inkl. Teilmöblierung (Bäder, Küchen, ...) ist möglich.

Eigentümer / Verkäufer:
jiggle consulting GmbH

Ansprechpartner (Deutsch):
Fr. Großer
Telefon: +49 (173) 6312763
E-Mail: Frederdorf@jiggle-consulting.com

Ansprechpartner (Englisch):
Hr. Zink
Telefon: +49 (173) 6006503
E-Mail: Frederdorf@jiggle-consulting.com

Besichtigung NUR nach Terminabstimmung.







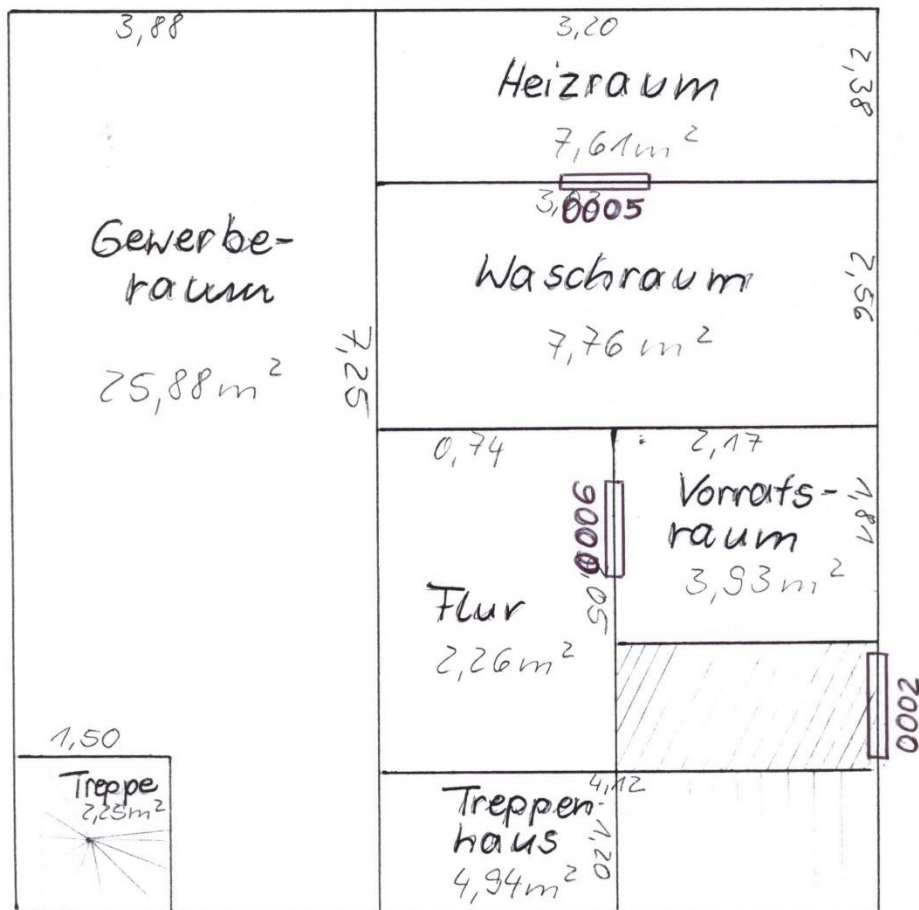


KG - Kellergeschoss

Wirtschaftsräume: $21,56 \text{ m}^2$

Treppenhaus: $4,94 \text{ m}^2$

Gewerberaum: $25,88 \text{ m}^2$

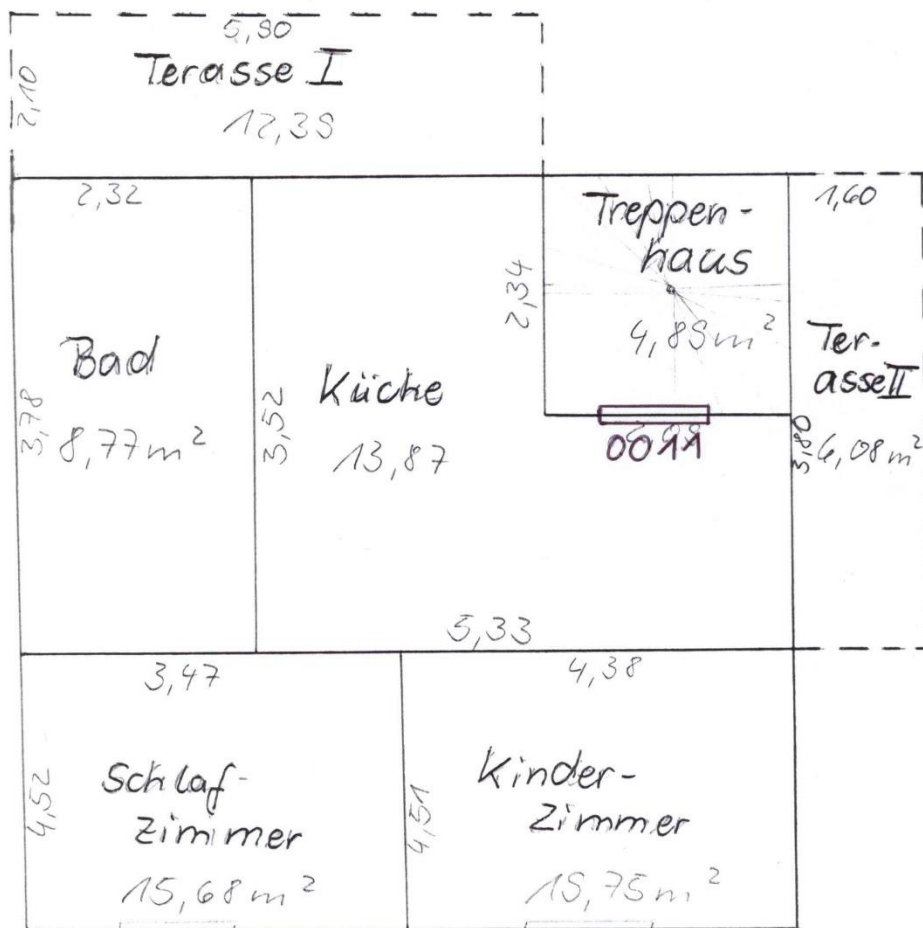


06 - Obergeschoss

Wohnung: 57,90 m²

Terrassen: 18,47 m²

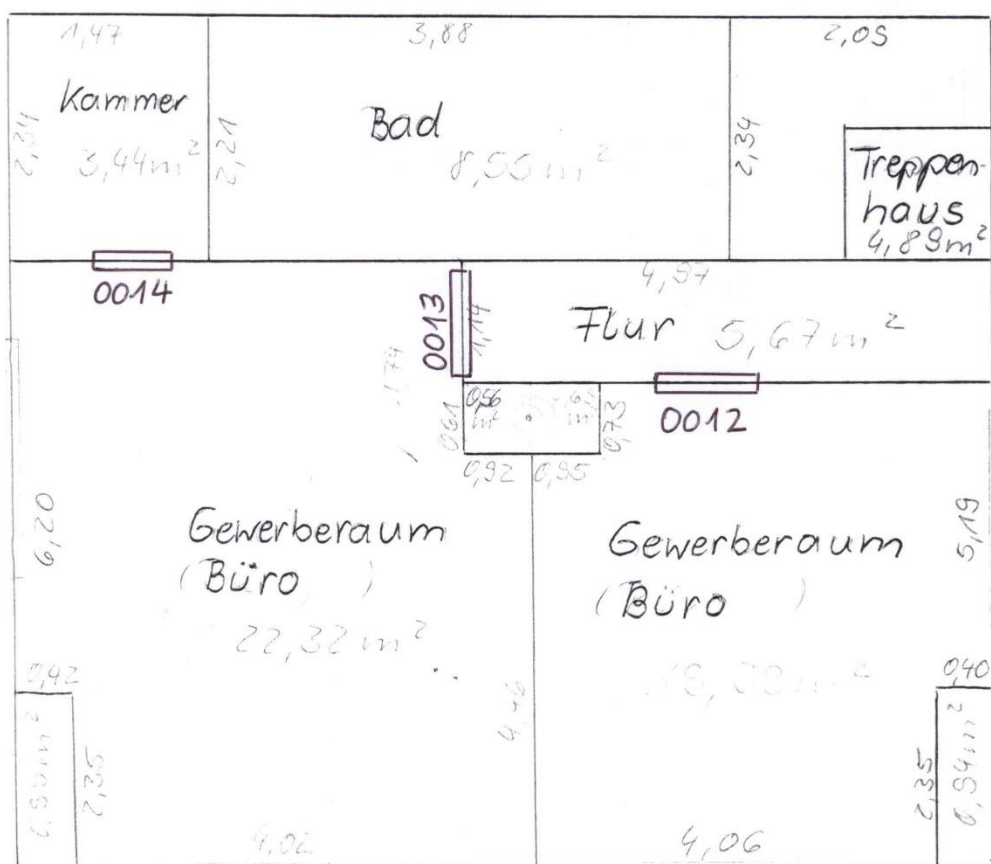
Treppenhause: 4,88 m²



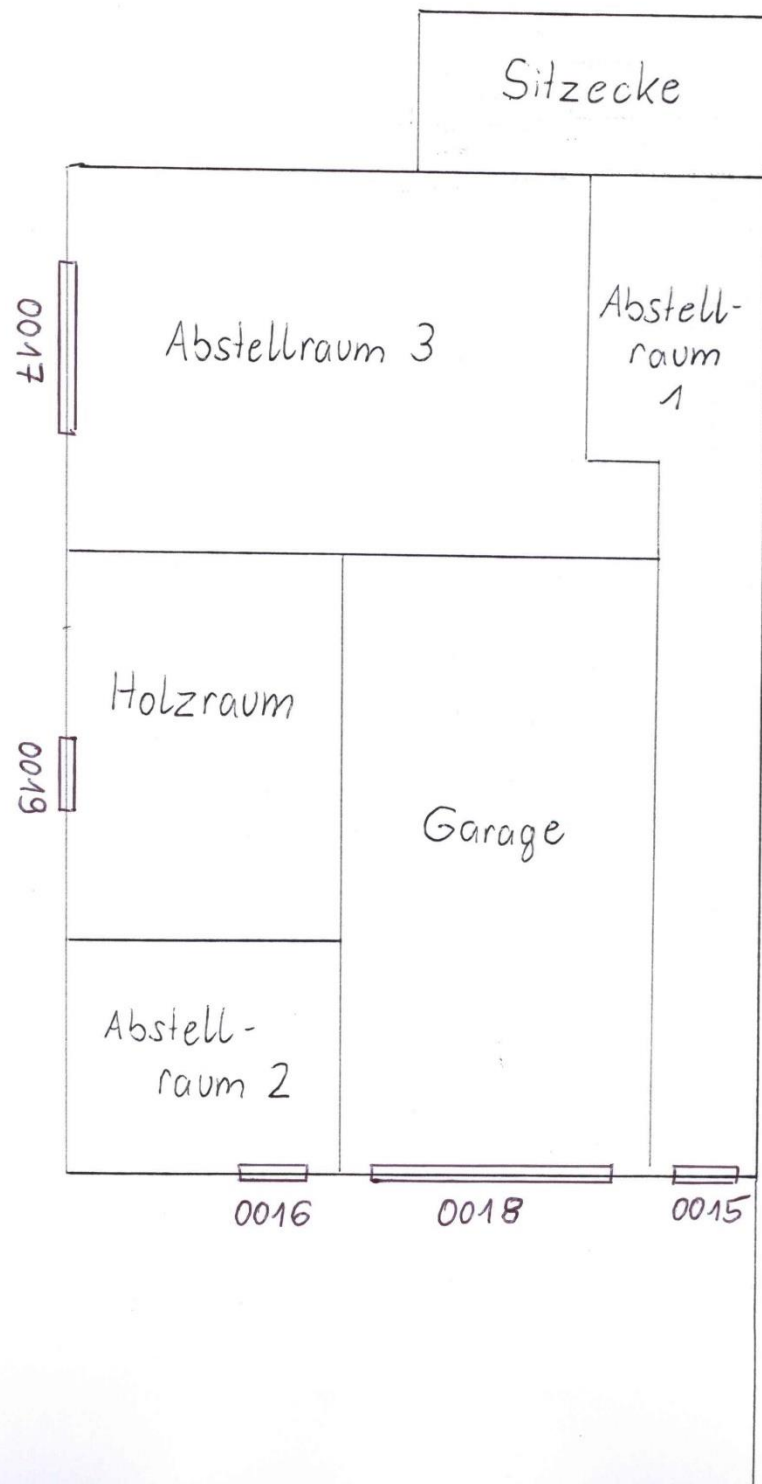
OG - Darlingsdorf

Raumne : $59,37 \text{ m}^2$

Treppenhause 4,88 m^2



NG - Nebengebäude



KG:



EG







OG







DG



