

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fredersdorf-Vogelsdorf

**Neu, groß, modern, puristisch -EFH Bj.2020 von privat**



Objekt-Nr. OM-294840

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **739.000 €**

15370 Fredersdorf-Vogelsdorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	882,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei, energieeffizient und ohne weitere Kosten - großes, neues Haus für hohe ästhetische Ansprüche in 15370 Vogelsdorf .

Entspannt Wohnen im Speckgürtel nahe der Stadtgrenze - hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Großstadttreiben und grünem Rückzugsort !

Bei unserem erst 2020 massiv erbautem und individuell geplantem EFH auf einem weitläufigen Grundstück haben wir großen Wert auf hochwertige Materialien, überdurchschnittliche technische Ausstattung, großzügige und helle Räume (Deckenhöhe im EG 2,85m) in zeitlosem und puristischem Design gelegt.

Die Beschränkung auf zwei hochwertige und einheitliche Bodenbeläge unterstreicht die stilvolle Geradlinigkeit :

- \* handgehobeltes, gebürstetes, geöltes Eichenparkett (Thede und Witte) in den Wohnräumen
- \* großflächige Fliesen (60x60) in Küche, HWR, Speise, Bad, Gäste-WC.

Im September 2022 wurde eine PV Anlage mit Speicher und Notstromlösung installiert (gekauft !)

Dank der 3fach Verglasung, FBH mit Einzelraumsteuerung, Solar für Warmwasser und Energieeffizienzklasse B sind die monatlichen Unterhaltskosten extrem niedrig .

Bad und Gäste-WC präsentieren sich im klassischen + puristischen Design u.a. mit Sanitärobjekten von Duravit Philipp Starck .

In der geräumigen Einbauküche mit Insel finden Sie u.a. Induktionskochfeld (Siemens), side-by-side Kühlschrank mit Wasseranschluß (Samsung), Backofen mit Dampffunktion (Siemens) , Geschirrspüler (Miele) z.T. noch Garantie bis 2025 .

Weiteren Stauraum bietet die direkt angegliederte Speise.

Die Küche eröffnet durch die große Schiebetüre einen direkten Zugang zum überdachten Teil der Terrasse - Draußen und Drinnen gehen ineinander über und man genießt geschützt den erweiterten Raum.

Auch das Wohnzimmer ist durch die beiden großen Schiebetüren mit dem Garten und der Terrasse verbunden, die wie eine Erweiterung des Wohnraumes wirkt und direkt den Pool umschließt.

Der voll integrierte Pool mit automatischer Steuerung von Chlor- und pH-Wert kann dank PV kostenlos über die Wärmepumpe beheizt werden und Sie genießen in perfekter Privatsphäre Urlaubsfeeling und Entschleunigung !

Die moderne, gerade Treppe zum OG ist eine Sonderanfertigung, damit die Trittstufen exakt zum Eichenparkett passen.

Die Räume im OG sind hell und luftig - auch hier ist es die großzügige Raumgestaltung, die die Weite des Hauses unterstreicht .

Neben zwei großen Zimmern gibt es ein kleineres, von uns als Ankleide genutztes mit 4,5 m Kleiderschrank und Schuhschrank sowie ein geräumiges Tageslicht- Bad mit walk-thru-Dusche und Doppelwaschtisch.

Sehr praktisch ist der direkte, gesicherte Wäscheabwurfschacht in den HWR, wo Staubsauger, Waschmaschine, Trockner und „sonstiger Haushaltsbedarf“ sauber aufgeräumt sind.

Auf dem Dachboden befindet sich weiterer Abstellraum.

Auch die Türen im gesamten Haus sind - wie viele Details - eine Sonderanfertigung :

2,11 m hoch, Magnetschnapper, innenliegende Scharniere und bündige Zargen.

Der Garten ist bereits angelegt, ein (verbleibender) Mähroboter zieht seine Runden, 2 (gemauerte) Hochbeete ermöglichen umfangreichen, eigenen Anbau.

Stadtnah und doch ohne Flug-Straßen-Autobahn-Lärm in gepflegter, verkehrsberuhigter Wohngegend mit EFHs.

Wald, Seen und Joggingstrecken direkt „hinten raus“ .

Auch für das tägliche Leben ist alles vor Ort :

u.a. Ärzte, Apotheken, Einkaufen, Baumarkt, Kinderbetreuung und gute, weiterführende Schulen.

Nur 3,5 km entfernt ist die mehrfach ausgezeichnete Privatschule mit gymnasialer Oberstufe

<https://www.gesamtschulepetershagen.de>

, sowie weitere Gymnasien in Neuenhagen, Rüdersdorf und Strausberg, die bestens an den ÖPNV angebunden sind.

Mit der S 5 ist fährt man direkt nach Berlin

## **Ausstattung**

Einige weitere Extras :

im HWR zentrale Entkalkungsanlage auf Salzbasis

6000l unterirdische Regenwasserzisterne mit Pumpe (2022)

überdurchschnittliche Anzahl von SAT-Anschlüssen, Steckdosen usw.

elektrische Jalousien in Rahmenfarbe (anthrazit)

Carport mit separatem Abstellraum (2022)

Zaunanlage mit ferngesteuertem Schiebetor (2021)

Terrasse ca. 70qm

Mückenschutzgitter an allen Fenstern und Schiebetüren

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Preis 739.000 €

Energieeffizienzklasse : B

Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieverbrauchskennwert:

52,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten: Ja

Wesentlicher Energieträger: Erdgas/Solar

Makleranfragen unerwünscht !

Bitte beachten Sie das Urteil LG Tübingen, Urteil vom 09.05.2022; 20 O 74/21

Weitere Infos sehr gerne bei ernstgemeintem Interesse und mit Finanzierungsnachweis

## **Lage**

Entfernungen:

S5 (Fredersdorf) 2,4 km

Bushaltestelle Bus 951 zur S-Bahn 160m , Fahrzeit 5 Minuten

B1/B5 ca. 3 km

A10 (Hellersdorf) ca. 3 km

Tesla 19 km

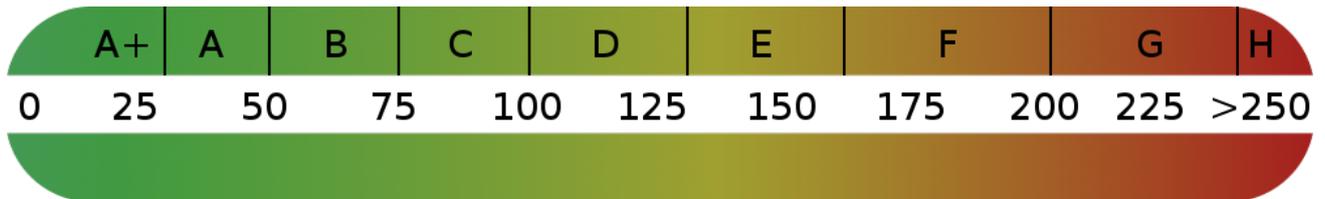
Alexanderplatz 24 km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

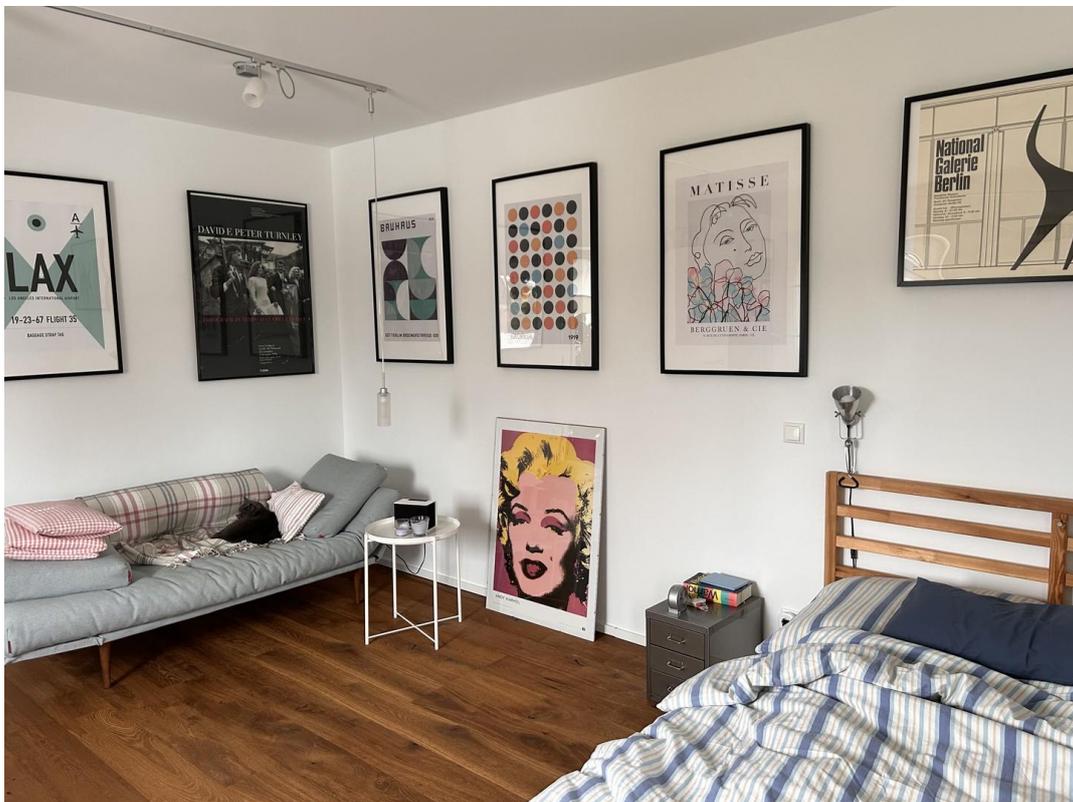


Raum 1 OG

# Exposé - Galerie



Raum 1 OG



Raum 2 OG

# Exposé - Galerie



Raum 2 OG



Ankleide



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG

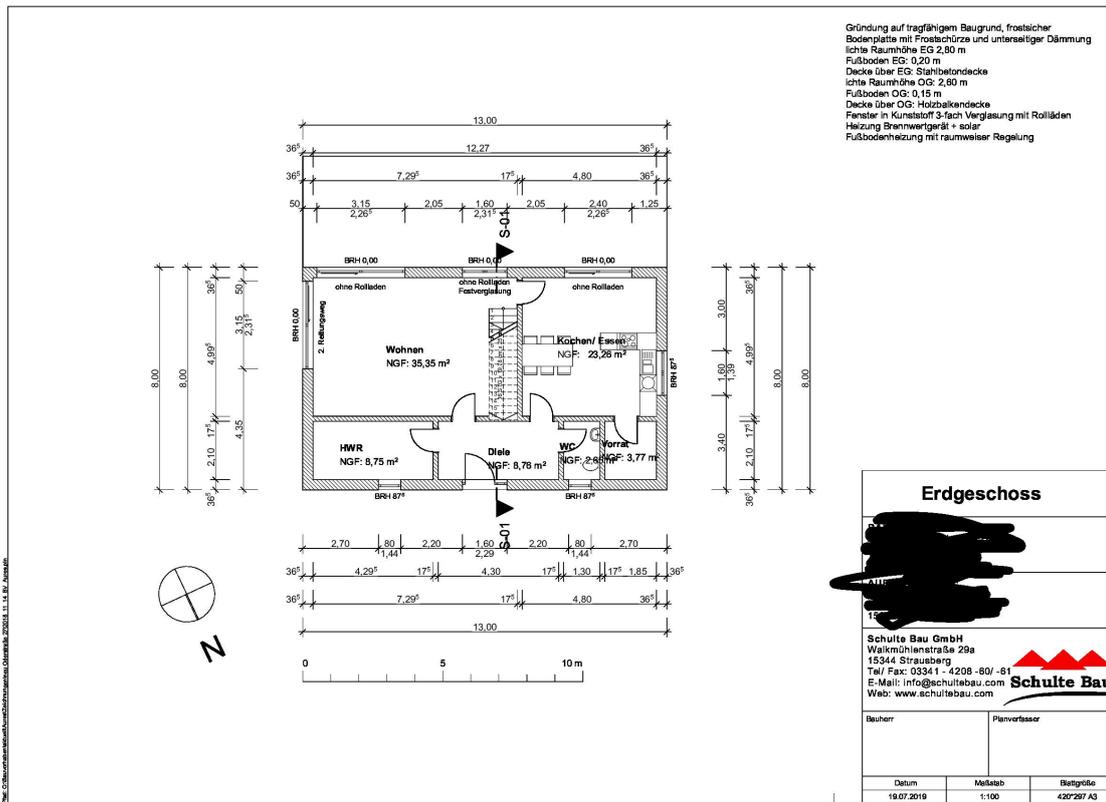


Grundstück und Carport

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

