

## vollunterkellertes Bungalow! Ein Raumwunder mit Traumgarten und weiterem Ausbaupotential



Objektkennung 5101  
15370 Fredersdorf

**Maklerbüro Osang**  
Walkmühlenstr. 29a, 15344 Strausberg

## Eckdaten

Baujahr:	1979
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 144,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.033 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 18 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	1
Letzte Modernisierung:	2024
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	4

Stellplatztyp:	Tiefgarage, Aussenstellplatz
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Erdgas schwer
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	132 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	8 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	50 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min
Kaufpreis:	499.000,00 €

## Käuferprovision

Provisionsfrei

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein sehr gepflegtes modernes und liebevoll gestaltetes Wohnhaus im Bungalowstil mit ca. 126qm Wohnfläche und einer überdachten und elektrisch verschattbaren ca. 36qm großen Terrasse. Weitere Nutzfläche mit 2 eingerichteten Gästezimmern finden sich neben der Waschküche, dem Heizungsraum und der Tiefgarage im Keller, alle Räume sind mit Fenstern und Fliesen ausgestattet. Ein Gästebad ist ohne Probleme in diesem Bereich einbaubar. Im Jahr 1986 entstand ein massiv erbautes Nebengebäude mit einer Größe von ca. 34 qm. Es besteht zurzeit aus einem großen und hellen Raum, könnte aber auch zu einem Gästebereich oder Homeoffice umgestaltet werden. In diesem Jahr wurde das Dach des Nebengebäudes und das Schleppdach erneuert, das beide Häuser verbindet und für weitere überdachte Sitzmöglichkeiten sorgt sowie den direkten Zugang zum Keller und Wohnhaus mit trockenen Füßen ermöglicht.

Der Garten ist mit sehr viel Liebe und wertvollen Pflanzen gestaltet und gepflegt. Überall sieht man es blühen und viele lauschige Ruhepole wurden geschaffen, eine Warm- und Kaltwasserdusche steht geschützt im Garten, eine Kinderschaukel und ein Gewächshaus haben natürlich auch ihren Platz gefunden. Die Zuwegung zum Haus und die Garagenzufahrt sind gepflastert, die Terrasse mit einem schmiedeeisernen Geländer im Jahr 2016 versehen. In diesem Jahr wurde auch der schmiedeeiserne Zaun zur Straßenfront errichtet und 2019 der hintere Zaun erneuert. Der Garten hat mit 1033 qm schon eine sehr schöne Größe, diese haben die Eigentümer noch um ein Pachtgrundstück mit eigener Zufahrt ca. 450 qm erweitern können. Hierfür ist zurzeit eine Jahrespacht von 234 Euro zu zahlen. Die Eigentümer haben bereits Informationen dazu eingeholt, ob nachfolgende Besitzer ebenfalls die Möglichkeit der Pacht bekommen, dies wurde bestätigt.

## Ausstattung

Es erwartet Sie ein helles, freundliches und sehr gepflegtes Eigenheim. Der Grundriss ist großzügig und erfüllt heutige Wohnansprüche. Die Eigentümer haben in den letzten Jahren viel in die Erhaltung und Modernisierung Ihres Anwesens investiert. So wurde im Jahr 1996 das Dach mit Leichtblech in Ziegeloptik eingedeckt, in 2014 gereinigt und neu versiegelt. 1996 wurden alle Wege, Sitzbereiche und die Zufahrt zur Garage neu gepflastert. Im Jahr 2014 wurde zusätzlich eine Hauswasseranlage mit einem 28 Meter tiefen Brunnen errichtet. Das sind nur Auszüge aus den umfangreichen und liebevollen Maßnahmen der Hauseigentümer.

Über eine sanft ansteigende Treppe erreicht man die Terrasse und den Eingangsbereich des Hauses, weiter geht es durch einen kleinen Flur, der auch den Innenzugang zum Keller beherbergt. Es erschließt sich ein Flur von dem 2 Schlaf-/Kinderzimmer, die Küche, das Bad und Wohnzimmer abgehen. Alle Zimmer sind gut geschnitten und sehr hell. Die Türen und Fenster wurden 1996 erneuert und mit Jalousien ausgestattet, dazu wurden 2023 einige Fenster mit hochwertigen Insektenschutz versehen. Die Küche beherbergt eine Echtholzküche mit kleiner Insel, eine gemütliche Sitzecke und einen direkten Zugang zur Terrasse. Das Wohnzimmer wurde mit zeitlosen Fliesen in Dielenform mit Holzoptik belegt. Große Fenster lassen den Wohnbereich noch größer wirken und der traumhafte Blick in den Garten wird durch nichts gestört. Vom Wohnzimmer geht es in das Elternschlafzimmer, das eine sehr angenehme Größe und eine große Stellfläche für Schränke aufweist. In diesem Zuhause finden sich noch jede Menge Details, die es zu einem großzügigen, warmen und einladenden Familienheim werden lassen.

## Lagebeschreibung

Fredersdorf-Vogelsdorf ist an die S-Bahnlinie S 5 Berlin / Spandau - Strausberg-Nord angeschlossen. Die Autobahnananschlusszufahrten A 10, Berlin-Hellersdorf sind direkt im Ort zu finden und mit den BMO-Buslinien 932, 933, 951 erreicht





man auch Neuenhagen und den Bahnhof Fredersdorf sowie das Einkaufszentrum im Ortsteil Vogelsdorf. Fredersdorf-Vogelsdorf zählt zu den Orten rings um die Bundeshauptstadt, in denen zu wohnen, zu leben und zu arbeiten immer attraktiver wird. Die schöne Landschaft, geprägt von Wald, Wiesen, Ackerland und kleinen Seen, mit vielen in der Nähe gelegenen bekannten und lohnenswerten Ausflugszielen, ermöglicht besonders Familien mit Kindern eine erholsame Freizeitgestaltung. Von Fredersdorf in das Zentrum Berlins sind es 20 Kilometer mit dem Auto, die B1 erreichen Sie nach kurzer Fahrzeit und sind somit schnell an den Autobahnzufahrten oder in Berlin.

Gute Einkaufsmöglichkeiten in allen Ortsteilen, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bieten eine hohe Wohnqualität.

Die Gemeinde unterhält mehrere Kindertagesstätten, eine Bibliothek und einen Kinder- und Jugendklub. Im Ort befinden sich auch drei moderne Schulen, deren Träger die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf ist: eine Oberschule und zwei Grundschulen, die über gut ausgestattete Horte verfügen.

Aktive Vereine und Gruppen, die Kirchen, Feuerwehren und öffentliche Einrichtungen gestalten das kulturelle und sportliche Leben in Fredersdorf-Vogelsdorf und laden zum Mitmachen und engagieren ein.

Das Baugrundstück liegt im Ortsteil Fredersdorf.

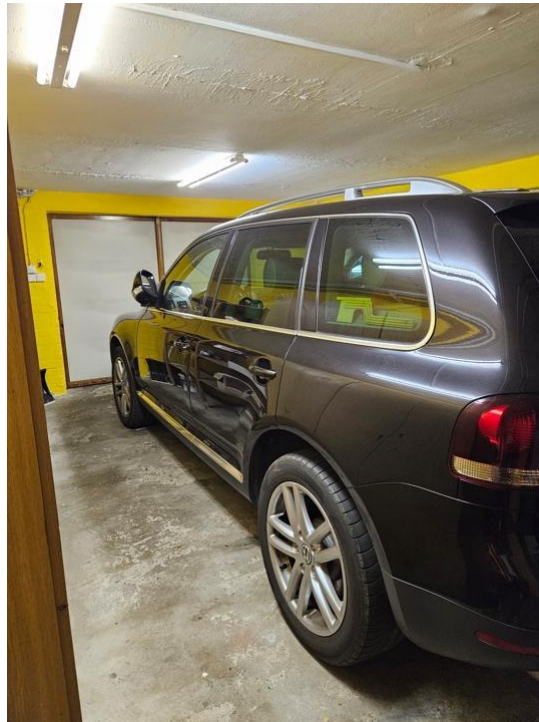
## Sonstiges

- Erschließung mit Strom, Gas Wasser und Abwasser
- optional ca. 450 m<sup>2</sup> angrenzender Pachtgarten (ca. 234€/p.a.)
- Hauswasseranlage mit 28 Meter tiefen Brunnen
- Kunststofffenster, teilweise mit Insektenschutz
- Keller: Wände aus ca. 30 cm. Kalksandstein
- Wohnhaus: ca. 35 cm Hohlblockstein mit vorgesetztem Langlochziegel
- Nebengebäude (ca. 34 m<sup>2</sup>)

### Modernisierungen seit Errichtung

- 1996 – Küche gefliest
- 1996 – Dach neu gedeckt (Leichtblech in Ziegeloptik)
- 1996 – Kunststofffenster mit Jalousie und tlw. Fliegengizzer
- 2006 - Bad mit Wanne und Dusche
- 2008 – Tor Tiefgarage erneuert
- 2014 – Dach gereinigt und versiegelt
- 2014 – Hauswasseranlage für Tiefbrunnen (28m) erneuert
- 2014 – Terrasse am Haus neu gefliest
- 2015 – Wohnzimmer in Parkettoptik gefliest
- 2016 – Brenner und Umlaufpumpe getauscht
- 2016 – kunstgeschmiedeter Zaun und Terrassengeländer
- 2018 – Treppe am Keller erneuert und gefliest
- 2019 – hinterer Zaun als Stabmattenzaun mit Sichtschutz
- 2023 – Natursteinpfeiler straßenseitig erneuert
- 2024 – Nebengebäude mit Blechdach belegt
- 2024 – Schleppdach zwischen Wohnhaus und Gartenhaus erneuert





Tiefgarage



Gästebereich Keller





Nebengebäude



Hinterer Teil des Gartens mit Gewächshaus





Außendusche



Garten





Blick von der Terrasse in den Garten



Terrasse mit Verschattung





Flur



Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Küche





Badezimmer



Badezimmer

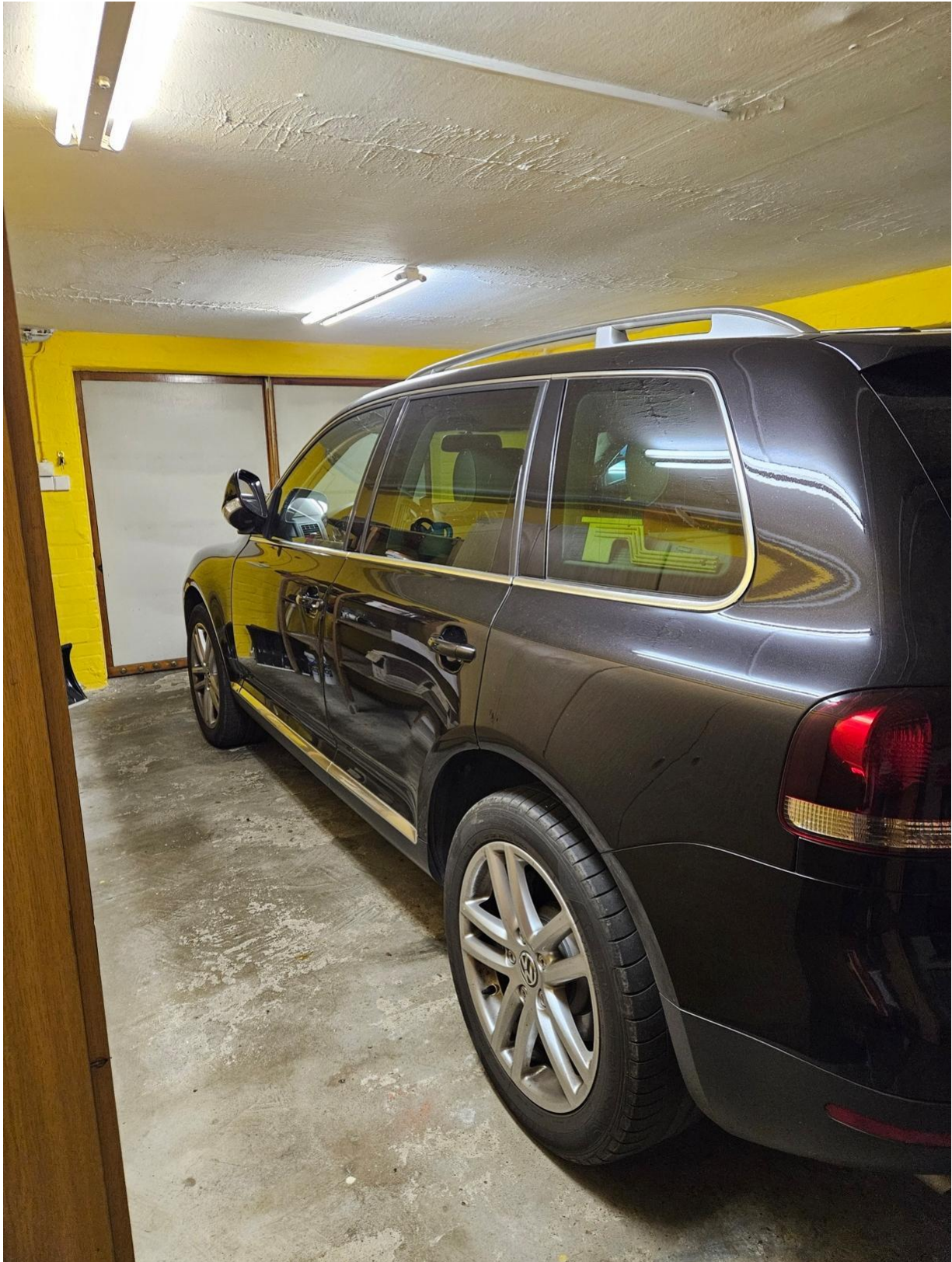


Wohnzimmer



Wohnzimmer





Tiefgarage





Gästebereich Keller





Nebengebäude

Ansprechpartnerin

Gudrun Osang

Tel.: +49 3341 304588 | [info@makler-osang.de](mailto:info@makler-osang.de)





Hinterer Teil des Gartens mit Gewächshaus





Außendusche