



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Charmantes Wohnhaus mit gepflegtem Garten in ruhiger zentraler Lage!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_652A	<b>Datum:</b>	13.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Ort:</b>	16833 Fehrbellin	<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	411,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	300.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-25
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1992
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	143.50 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Krüger Immobilien / Franchisepartner	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com

## Infrastruktur:

---

Autobahn A:	2 km	ÖPNV-Haltestelle in :	11 km
Fernbahnhof in :	10 km	Flughafen in :	2 km

## Objektbeschreibung:

---

Herzlich willkommen in Ihrer charmanten Doppelhaushälfte! Auf großzügigen ca. 155 Quadratmetern Wohnfläche und einer zusätzlichen Nutzfläche von etwa 71 Quadratmetern im Keller erwartet Sie ein großartiges Wohnenerlebnis.

Das Haus steht auf einem gepflegten Grundstück von, das genügend Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet.

Ihr zukünftiges Zuhause erstreckt sich über vier Ebenen und beeindruckt mit modernem Design. Im Jahr 2016 erhielt es eine Rundum-Erneuerung, bei der keine Details vernachlässigt wurden. Eine neue Treppe wurde installiert, um Ihnen komfortable Zugänge zu allen Etagen zu ermöglichen. Gleichzeitig wurden die Elektrik und die Rohrleitungen erneuert, um höchste Sicherheit und Funktionalität zu gewährleisten. Die Bäder im EG und DG erstrahlen seither in zeitgemäßem Glanz und bieten Ihnen Komfort auf höchstem Niveau.

Nicht zuletzt wurde 2022 das Bad im Obergeschoss einer Modernisierung unterzogen, um Ihren Wohnkomfort weiter zu steigern. Eine Fußbodenheizung im Bad und in der Diele im Erdgeschoss sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen, während ein Carport für Ihren Komfort und Schutz Ihres Fahrzeugs sorgt.

Als besonderes Highlight verfügt Ihr Zuhause über einen eigenen Brunnen.

Bereit, Ihren neuen Wohnraum zu verwirklichen? Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung und sichern Sie sich Ihr potenzielles neues zu Hause!

## Lage:

---

Fehrbellin, eine idyllische Stadt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Bundesland Brandenburg, bietet eine einzigartige Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Gelegen inmitten der malerischen Landschaft der Ruppiner Seenplatte, ist Fehrbellin bekannt für seine historische Bedeutung sowie seine natürliche Schönheit.

Was Fehrbellin besonders auszeichnet, ist seine Nähe zur pulsierenden Metropole Berlin. Nur etwa 60 Kilometer entfernt von der deutschen Hauptstadt, ist Fehrbellin ein beliebtes Ziel für Pendler, die die Ruhe des ländlichen Lebens schätzen, aber dennoch die Annehmlichkeiten einer Großstadt in Reichweite haben möchten. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es Einwohnern, bequem und schnell nach Berlin zu gelangen, sei es für Arbeit, Freizeitaktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen.

Die landschaftliche Schönheit der Umgebung macht Fehrbellin auch zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber und

Outdoor-Enthusiasten. Die Seen und Wälder der Region bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Wassersport und Vogelbeobachtung. Die Ruhe und Weite der Natur laden dazu ein, dem hektischen Treiben des Alltags zu entfliehen und neue Energie zu tanken.

Insgesamt bietet Fehrbellin eine harmonische Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Nähe, die es zu einem attraktiven Wohnort und Reiseziel macht. Die Bewohner schätzen die Ruhe und Gemeinschaft des ländlichen Lebens, während sie gleichzeitig die Vorzüge der Nähe zur dynamischen Stadt Berlin genießen können.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Flur 1 (ca. 8 qm)
- Zimmer 1/ Küche (ca. 24 qm)
- Zimmer 2 (ca. 9 qm)
- Flur 2 (ca. 3 qm)
- Bad (ca. 8 qm)
- Terrasse (ca. 13 qm)

#### OBERGESCHOSS:

- Flur 1 (ca. 3 qm)
- Flur 2 (ca. 4 qm)
- Zimmer 3 (ca. 33 qm)
- Zimmer 4 (ca. 9 qm)
- Bad (ca. 4 qm)

#### DACHGESCHOSS:

- Flur (ca. 8 qm)
- Zimmer 5 (ca. 11 qm)
- Zimmer 6 (ca. 13 qm)
- Zimmer 7 (ca. 9 qm)
- Bad (ca. 2 qm)

#### KELLER:

- Flur (ca. 6 qm)
- Keller 1 (ca. 8 qm)
- Keller 2 (ca. 19 qm)
- Keller 3 (ca. 11 qm)
- Keller 4 (ca. 11 qm)

- Keller 5 (ca. 16 qm)

#### MODERNISIERUNGEN/ SANIERUNGEN:

ca. 2016: Treppe erneuert

ca. 2016: Elektrik erneuert

ca. 2016: Rohrleitungen erneuert

ca. 2016: Bäder im EG & DG erneuert

ca. 2022: Bad im OG erneuert

#### EXTRAS:

- Im EG teilweise Fußbodenheizung (Bad & Diele)

- Caport

- Brunnen

- Kamineinbau perspektivisch möglich

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 4610 10 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Eindrücke



Flur 1



Zimmer 1/ Küche



\_Zimmer 1/ Küche



Terrasse



Badezimmer EG



Zimmer 3



Badezimmer OG



Eindrücke



Eindrücke

