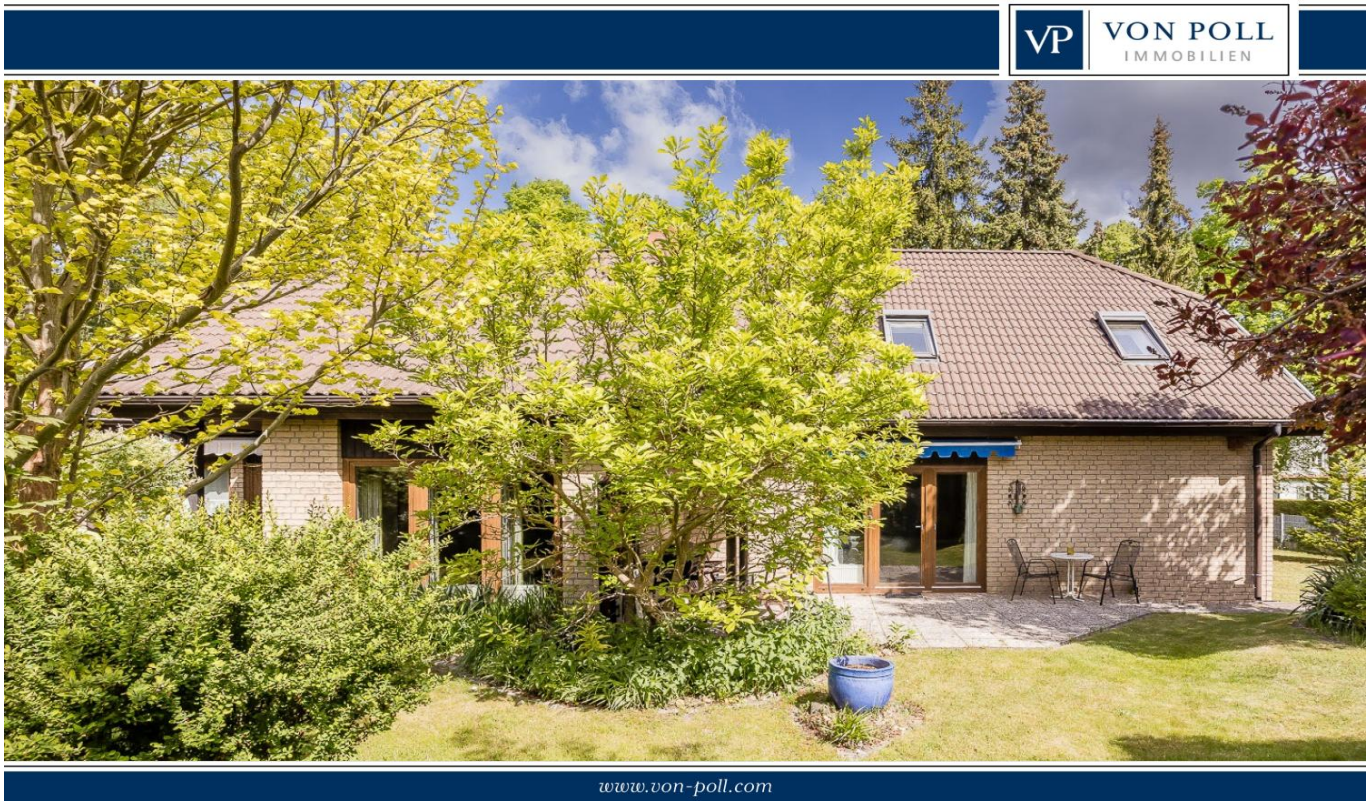
Woltersdorf

Rückzugsort mit Mehrwert – Haus mit großzügiger Einliegerwohnung und liebevoll gestaltetem Garten

??????? ????????: 25068002



???? ??????: 795.000 EUR • ?????????: ca. 254 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 997 m²

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25068002
?????????	ca. 254 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	2004
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	795.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????????????????? ????????
?????????????????? ?????	ca. 21 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.05.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	82.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2004

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

??? ????? ????????

Dieses im Jahr 2004 erbaute, voll verklinkerte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint durchdachte Architektur, großzügige Wohnflächen und einen liebevoll angelegten Garten zu einem harmonischen Gesamtbild. Auf einem ca. 997?m² großen Grundstück gelegen, bietet das Anwesen rund 254?m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt acht Zimmer – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Bereits beim Betreten des Hauses heißt Sie ein einladender Flur willkommen. Links befindet sich ein Gäste-WC, rechts der praktische Hauswirtschaftsraum. Geradeaus öffnet sich eine helle Diele, von der aus Sie die großzügige Küche mit Zugang zur Terrasse erreichen – der perfekte Ort für gesellige Abende und entspannte Stunden im Freien. Ebenfalls direkt von der Diele zugänglich ist das freundliche Wohnzimmer, das durch seine Weitläufigkeit und den schönen Blick in den Garten besticht. Ein besonderes architektonisches Highlight ist die sehr schöne Kathedralendecke im Wohnzimmer des Haupthauses. Das Obergeschoss der Hauptwohnung empfängt Sie mit einer offenen Galerie, die ein luftiges Raumgefühl vermittelt. Hier befinden sich ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Ankleidezimmer sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die separat zugängliche Einliegerwohnung überzeugt mit ihrer Großzügigkeit und gelungenen Raumaufteilung. Über eine eigene Diele betreten Sie den Wohnbereich, der neben einem Arbeitszimmer und einem modernen Duschbad ein weitläufiges Wohn- und Esszimmer umfasst. Dieses lässt sich bei Bedarf in zwei praktische Räume unterteilen. Die sich anschließende Küche ist voll ausgestattet und sowohl vom Wohnzimmer als auch direkt vom Flur aus erreichbar. Ein besonderes Highlight der Einliegerwohnung ist das ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwarten Sie ein großes Studio mit mehreren Räumen: ein Schlafzimmer mit angrenzendem kleinen Zimmer, ein weiteres Zimmer mit Ankleide sowie ein separates WC. Ob als Rückzugsort für Gäste, Raum für ältere Kinder oder zur kreativen Nutzung – dieser Bereich bietet vielfältige Möglichkeiten. Der Außenbereich rundet das Angebot eindrucksvoll ab. Der gepflegte Garten lädt mit zwei separaten Terrassen – je eine für Haupt- und Einliegerwohnung – zum Verweilen ein. Für Sonnenschutz und gemütliche Stunden im Freien sorgen die jeweils angebrachten Markisen über beiden Terrassen. Zusätzlichen Stauraum bietet eine solide Werkstatt in Massivbauweise mit zwei Räumen, während das Carport Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Ein elektrisch betriebenes Tor ermöglicht eine komfortable Zufahrt zum Carport. Jede Wohneinheit verfügt über einen 6.000-Liter-Regenwasserbehälter, der zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Fazit: Dieses großzügige und gepflegte Haus bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte und überzeugt mit hoher Wohnqualität, funktionaler Architektur und einem charmanten Garten

– ein ideales Zuhause mit vielen Möglichkeiten.

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

????????????? ??? ???????

- Laminat und Teppich in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bädern
- Carport für zwei Fahrzeuge
- zwei Terrassen
- massive Werkstatt

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

??? ??? ??? ??????????

LAGE: Woltersdorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg mit ca. 8500 Einwohnern. Sie ist die kleinste Kommune Deutschlands mit eigener Straßenbahn. Die Gemeinde liegt im Südosten von Berlin an den drei Seen: Bauersee, Flakensee und Kalksee. Woltersdorf grenzt an Rüdersdorf, Grünheide, Erkner, Berlin (Ortsteil Rahnsdorf) und Schöneiche an. Im Osten und Südwesten grenzt die Stadt an die großen Waldgebiete des Rüdersdorfer und Köpenicker Forst. FREIZEIT/NATUR: Woltersdorf bietet vielfältige Angebote für eine aktive Freizeitgestaltung. Auch die Gastronomie lässt keine kulinarischen Wünsche offen. Der 66-Seen-Wanderweg ist der Hauptwanderweg Brandenburgs und zählt zweifellos zu den schönsten Wanderwegen Deutschlands. Die Strecke ist 20,4 km lang und verläuft von Rüdersdorf über Woltersdorf bis Hangelsberg. Radfahren durch unberührte Natur - die Möllensee Runde von Rüdersdorf bei Berlin über Woltersdorf bis Kagel mit einer Länge von ca. 42 km oder die Tour Rastplatz am Klein Wall - Woltersdorf Schleuse Runde von Kietz über ca. 45 km sind nur zwei von vielen Tourentipps in der wasserreichen Region. Für Wasserliebhaber ist das Gebiet in und um Woltersdorf ein Paradies. Schwimmen, Paddeln, Rudern, Wassertreten, Motor- oder Hausbootfahren, Segeln, Surfen, Angeln oder die reizvolle und urwüchsige Landschaft auf einem Ausflugsschiff genießen. Badeseen versprechen bei sehr guter Wasserqualität ungetrübten Badespaß. VERKEHR/ANBINDUNG: Woltersdorf liegt an der Landesstraße L 30 zwischen Rüdersdorf und Erkner. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Rüdersdorf an der A 10 (östlicher Berliner Ring). Woltersdorf hat keinen eigenen Bahnhof. Der Ort ist durch Buslinien mit den umliegenden Orten und dem Bahnhof Erkner an der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt (Oder) verbunden. Der nächstgelegene Flughafen ist Berlin Brandenburg (BER). Von Woltersdorf aus bis ins Berliner Stadtzentrum braucht man ca. 50 Minuten mit dem Auto. SCHULEN/KINDERGÄRTEN: In Woltersdorf gibt es 3 Schulen - 2 Grundschulen und eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Zudem gibt es 6 Kindergärten in der Region

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 82.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25068002 - 15569 Woltersdorf

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com