

Woltersdorf

# Ihr neues Zuhause: Reihenendhaus in toller, familiengerechter Umgebung

Codice oggetto: 25068044



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 356 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25068044               |
| Superficie netta    | ca. 136 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1995                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport            |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 395.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 107.60 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                             |



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)



**Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf**

## Una prima impressione

Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1995 bietet alles, was ein Zuhause braucht – und gleichzeitig viel Raum für eigene Ideen. Auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 356 m<sup>2</sup> verbindet die Immobilie ein großzügiges Raumgefühl mit einer ruhigen und angenehmen Wohnlage. Der Garten mit Terrasse lädt zum Verweilen ein, während die solide Bauweise den idealen Rahmen für eine Modernisierung nach Ihren Vorstellungen bietet.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Platz und Struktur im Mittelpunkt stehen. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem praktischen Gäste-WC. Von dort führt der Weg in den hellen Wohnbereich, der mit dem direkten Zugang zur Terrasse sofort ein Gefühl von Offenheit vermittelt. Über den Flur rechts befindet sich die Essecke, die an die Küche grenzt und so eine zentrale Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen schafft – ideal für gesellige Stunden.

Das Obergeschoss überzeugt mit drei Zimmern, die sich flexibel nutzen lassen. Besonders hervorzuheben ist das Zimmer mit Balkon, das einen charmanten Blick ins Grüne eröffnet. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet diese Etage ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Zimmer, das sich hervorragend als Elternschlafzimmer, Atelier oder Arbeitsbereich eignet. Ergänzt wird es durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sowie einen praktischen Abstellraum mit Fenster, der zusätzliche Nutzfläche bietet.

Der voll unterkellerte Bereich eröffnet viel Platz für Hobbys, Vorräte oder Stauraum. Da sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, bietet sie die seltene Gelegenheit, ein solides Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ihm eine ganz persönliche Note zu verleihen.

Dieses Reihenendhaus ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort mit großem Potenzial, der darauf wartet, wieder zum Leben erweckt zu werden. Mit Kreativität und Liebe zum Detail entsteht hier ein Zuhause, das sowohl heute als auch in Zukunft begeistert.

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Dettagli dei servizi

- Balkon
- Terrasse
- Stellplatz
- Brennwerttherme Bj. 2018
- Gartenhaus



**Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf**

## Tutto sulla posizione

### 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

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 107.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)