Woltersdorf

Harmonische Lage und familienfreundliche Gegend

Objektnummer: 23068048

KAUFPREIS: 325.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 98 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 938 m²

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23068048
Wohnfläche	ca. 98 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1986
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	01.08.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	292.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 938 m² großen Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus, welches ca. 1971 in massiver Bauweise als Bungalow errichtet und 1986 mit einem Anbau für weiteren Wohnraum erweitert wurde. Ab 1991 erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. die Dämmung der Fassade, 1992 die Neueindeckung des Daches, 1996 der Einbau von Isolierglasfenstern, 2005 die Erneuerung der Zimmertüren und im Jahr 2021 der Einbau einer neuen modernen Gasheizung. Die Wohnfläche beträgt ca. 98 m² und verteilt sich auf vier Zimmer, eine geräumige Küche und ein Wannenbad aus den 80er Jahren. Der Boden in den Wohnräumen ist mit Laminat belegt und in der Küche und im Bad befinden sich Fliesen. Die Fenster sind straßenseitig mit Rollläden ausgestattet sowie das große Blumenfenster im hinteren Teil des Hauses. Der Bungalow ist teilunterkellert, der Keller ist vom Flur aus über eine Luke im Boden zugänglich. Eine gemütliche Terrasse wurde seitlich vom Haus platziert, um die Süd- und Westsonne windgeschützt genießen zu können. Der große Garten verfügt über schöne viele Obstbäume, wie z. B. Kirsche, Klarapfel, Pflaume, Pfirsich, weitere Apfelsorten als auch einen Birnenbaum. Um Gemüse und Obst außerhalb der Saison selbst anzubauen, steht ein Gewächshaus zur Verfügung, welches sich an der seitlichen Grundstücksgrenze befindet. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befinden sich außerdem eine massiv gebaute Garage, ein Carport und ein Schuppen. Sie gelangen mit dem Fahrzeug bequem über eine Anliegerstraße bis auf Ihr Grundstück. Im Falle einer Neubebauung darf das Grundstück innerhalb der Bauflucht zum Beispiel mit einem zweistöckigen Doppelhaus o. ä. bebaut werden. Die gute Infrastruktur macht das Objekt zu einer gefragten Wohnadresse. Eine nahegelegene Bushaltestelle ist nur ca. 70 m entfernt und bringt Sie in nur vier Haltestellen zum Regionalbahnhof Erkner. Eine Grundschule ist nur wenige Gehminuten entfernt und eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Straße ist verkehrsberuhigt, damit die Kinder wohlbehalten dort ankommen. Nicht mal 100 m entfernt befindet sich eine für ihre Torten für besondere Anlässe bekannte Bäckerei, wo Sie außerdem leckere Back- und Konditorwaren kaufen können. Alles in allem ein wunderbares Grundstück verbunden mit bequemem Wohnen auf nur einer Ebene. Damit das Haus aber wieder in altem Glanz erstrahlen kann, sollten unbedingt größere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten eingeplant werden.

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Ausstattung und Details

- teilweise Rollläden
- Gasherd
- Satellitenschüssel
- Gewächshaus
- Carport
- Garage

Sanierungsmaßnahmen:
1991 Fassadendämmung
1992 Neudeckung des Daches
1996 Einbau Doppelverglasung
2005 neue Zimmertüren
2021 Einbau neue Gasheizung

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 292.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 23068048 - 15569 Woltersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com