Woltersdorf

Massiver Bungalow in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25068062

KAUFPREIS: 375.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 80 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 997 m^2

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

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

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25068062
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1932

Kaufpreis	375.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	02.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	352.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Die Immobilie

Gern informieren wir Sie pesönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1932 präsentiert sich als Bungalow auf einem großzügigen Grundstück von ca. 997 m² und bietet ideale Voraussetzungen für verschiedene Lebensphasen. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m², verteilt auf insgesamt 4 Zimmer, erleben Sie hier ein ebenso praktisches wie komfortables Wohnerlebnis.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, während das helle Wohnzimmer als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste dient. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung und unterstreicht die flexible Nutzung des Objektes. Einladend präsentiert sich der überdachte Eingangsbereich, der Sie zuverlässig vor Wind und Wetter schützt. Dahinter erschließt sich das Haus über einen zentral gelegenen Flur, von dem Sie sämtliche Wohnräume erreichen. Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine gute Belichtungsmöglichkeit und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Tageslichtbad ist mit einem Fenster ausgestattet, was für eine natürliche Belüftung und zusätzliches Wohlbefinden sorgt. Zur Ausstattung zählen ebenfalls Rollläden an vielen Fenstern, die Ihnen Sicht- und Sonnenschutz sowie zusätzliche Energieeffizienz bieten. Auch im Sommer sorgt dies für angenehme Temperaturen im Innenraum. Ein Teilkeller steht für Ihre Vorräte oder als Stauraum zur Verfügung und erweitert das Platzangebot sinnvoll.

Der großzügige Garten eröffnet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, ob als Spielfläche, Nutzgarten oder zur Erholung im Freien. Die Ausmaße des Grundstücks erlauben es, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen zu verwirklichen. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ausreichend Platz für Außenstellplätze. Ein weiteres Plus: In der Straße liegt Glasfaser an, sodass modernes, schnelles Internet problemlos realisierbar ist – eine wichtige Voraussetzung für Homeoffice, Streaming oder Multimedia-Anwendungen. Auf dem Grundstück befinden sich 3 alte Abwassergruben, die nicht mehr in Betrieb sind.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das öffentliche Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso wie Freizeit- und Erholungsangebote. Das Umfeld ist durch eine gewachsene Wohnstruktur geprägt, was für eine hohe Lebensqualität spricht.Fazit: Dieser renovierungsbedürftige Bungalow bietet Ihnen auf ca. 72 m² Wohnfläche und mit einem sehr großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in angenehmer Umgebung.

Die Ausstattung, der praktische Grundriss und die moderne Infrastruktur vor Ort bilden beste Voraussetzungen für ein neues Zuhause.Kontaktieren Sie uns gern, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25068062 - 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: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 352.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
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.

Objektnummer: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com