

**Nuthe-Urstromtal**

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Gestaltungspotenzial in Nuthe- Urstromtal

**Objektnummer: 25096066**



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.101 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal**

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

Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25096066	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1930	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Kamin

Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	344.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.12.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, idyllischer Wohnlage von Nuthe-Urstromtal erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus, das mit seinem großzügigen Grundstück, der soliden Bausubstanz und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt. Das um 1930 errichtete Haus steht auf einem etwa 1.101 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen auf rund 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei flexibel nutzbare Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Laufe der Jahre wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen, die eine solide Grundlage für zukünftige Gestaltungswünsche schaffen: So wurden im Jahr 2008 das Dusch- und Wannenbad modernisiert sowie Dach, Dachdämmung und Elektrik vollständig erneuert. Im Jahr 2020 folgte die Installation einer modernen Gaszentralheizung, die für effiziente Wärme sorgt. Auch die 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden tragen zu einem zeitgemäßen Wohnstandard bei. Damit bietet das Haus heute eine hervorragende Substanz und zugleich vielfältige Möglichkeiten, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu einem ganz persönlichen Zuhause zu machen.

Ein besonderes Highlight ist der große, gepflegte Garten, der mit seinem alten Baumbestand eine grüne Oase der Ruhe bildet – perfekt für entspannte Stunden im Freien, Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Für Hobbygärtner und Bastler steht zudem ein Nebengebäude mit Platz für Werkzeuge und Geräte zur

Verfügung. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die das Landleben mit Nähe zur Natur schätzen. Ob als Familienidyll, Rückzugsort im Grünen oder als charmantes Modernisierungsprojekt – hier können Sie Ihre ganz persönlichen Wohnträume verwirklichen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal**

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr ca. 1930, massive Bauweise
- ehemaliger Raucherhaushalt
- Solide Bausubstanz, viele Gestaltungsmöglichkeiten
- Dusch- und Wannenbad im Erdgeschoss mit elektrischem Handtuchhalter
- Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- 3 Schlafzimmer im Dachgeschoss, eins mit Kaminanschluss
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und manuellen Rollläden
- Voll unterkellert, Keller mit Tageslicht
- Glasfaser liegt im Keller an
- Nebengelass und Garage
- 1 Nebengelass mit Asbestdach
- Brunnen für Gartenbewässerung

**Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal**

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE

Der Ortsteil Woltersdorf gehört zur Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Landkreis Teltow-Fläming, südlich von Berlin. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturraums Nuthe-Urstromtal, überzeugt die Lage durch ihre Ruhe, Weitläufigkeit und naturnahe Umgebung. Die Region ist geprägt von Wiesen, Wäldern und kleinen Gewässern – ideal für alle, die das Leben im Grünen schätzen und zugleich auf eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte nicht verzichten möchten. Das Ortsbild Woltersdorfs wird durch gepflegte Einfamilienhäuser, weitläufige Grundstücke und eine angenehme Dorfgemeinschaft geprägt.

### VERKEHR

Woltersdorf ist verkehrsgünstig zwischen Luckenwalde und Jüterbog gelegen und bietet eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz. Über die Bundesstraße B101 erreicht man Luckenwalde in rund 10 Minuten und Berlin in etwa 50 Minuten. Auch Potsdam ist über die B2 in ca. 40 Minuten erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof Luckenwalde ermöglicht mit der Regionalbahn (RE3) eine schnelle Verbindung nach Berlin Hauptbahnhof (ca. 35 Minuten). Busverbindungen sorgen zudem für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ortsteile und Nachbargemeinden.

### INFRASTRUKTUR

Trotz seiner ruhigen, ländlichen Lage ist Woltersdorf gut versorgt. In den nahegelegenen Orten Luckenwalde und Trebbin finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés. Familien profitieren von Kindertagesstätten und Schulen in der Umgebung, während weiterführende Bildungseinrichtungen und eine gute medizinische Versorgung in Luckenwalde vorhanden sind. Die Kombination aus

dörflicher Ruhe und der Nähe zu städtischer Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende.

#### AKTIVITÄTEN

Die Umgebung von Woltersdorf bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Weite Felder, Wälder und Naturwege laden zu Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein. Besonders beliebt ist das Naturschutzgebiet Nuthe-Nieplitz-Niederung, das mit seiner artenreichen Flora und Fauna begeistert. In der näheren Umgebung bieten Reit- und Sportvereine, Angel- und Badeseen sowie kulturelle Veranstaltungen in Luckenwalde und Jüterbog abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Wer Ruhe und Natur mit einer guten Portion Lebensqualität verbinden möchte, findet hier den idealen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

**Objektnummer: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 344.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

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: 25096066 - 14947 Nuthe-Urstromtal**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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