

Woltersdorf

## Your new home: End-of-terrace house in a great, family-friendly neighborhood

*Property ID: 25068044*



**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 344 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 25068044     |
| Living Space         | ca. 136 m²   |
| Roof Type            | Gabled roof  |
| Rooms                | 5            |
| Bedrooms             | 4            |
| Bathrooms            | 2            |
| Year of construction | 1995         |
| Type of parking      | 1 x Car port |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 395.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation  |
| Construction method   | Solid   |
| Usable Space          | ca. 54 m²   |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Balcony  |

Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Energy Data

|                                |                 |  |                           |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 107.60 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 02.10.2035      | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2018                      |



Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## The property



Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## The property





Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## The property



Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## The property





Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## The property





Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## The property



Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## The property



### 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)



Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## A first impression

This end-of-terrace house, built in 1995, offers everything a home needs – and plenty of room for your own ideas. With approximately 136 m<sup>2</sup> of living space and a plot of approximately 356 m<sup>2</sup>, the property combines a spacious feel with a quiet and pleasant residential location. The garden with its terrace invites you to relax, while the solid construction provides the ideal framework for modernization according to your preferences. Upon entering the house, it's immediately clear that space and structure are paramount. The entrance area welcomes you with a convenient guest WC. From there, the path leads into the bright living area, which, with its direct access to the terrace, instantly conveys a sense of openness. To the right of the hallway is the dining area, adjacent to the kitchen, creating a central connection between cooking, dining, and living – perfect for entertaining. The upper floor boasts three rooms that can be used flexibly. The room with a balcony, offering a charming view of the surrounding greenery, is particularly noteworthy. A bathroom with a bathtub and shower completes this floor and provides added comfort. The top floor features a spacious, light-filled room, ideal as a master bedroom, studio, or workspace. It is complemented by a second bathroom with a bathtub and a practical storage room with a window, providing additional usable space. The full basement offers ample room for hobbies, supplies, or storage. As the property is in need of renovation, it presents a rare opportunity to modernize a solid house according to your own vision and give it a truly personal touch. This end-of-terrace house is more than just four walls – it's a place with great potential, waiting to be brought back to life. With creativity and attention to detail, you can create a home that will delight you both now and in the future.

Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Details of amenities

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

Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## All about the location

### 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

Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Other information

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.



Property ID: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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