

Woltersdorf

## Massive bungalow in a family-friendly location

*Property ID: 25068062*



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

PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 997 m<sup>2</sup>

Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf

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

**Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf**

## At a glance

Property ID	25068062	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1932		

Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	352.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## The property



Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## The property



Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## The property



Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## The property



Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## The property



Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## The property



**Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf**

## The property



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

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Property ID: 25068062 - 15569 Woltersdorf**

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 1932, is a bungalow situated on a spacious plot of approximately 997 m<sup>2</sup> and offers ideal conditions for various stages of life. With a living area of approximately 80 m<sup>2</sup>, distributed across four rooms, you'll experience a practical and comfortable living environment. Two bedrooms provide ample privacy, while the bright living room serves as a central gathering place for family and guests. An additional room can be used, for example, as a study or guest room, highlighting the flexible use of the property. The inviting covered entrance area reliably protects you from the elements. Beyond this, a centrally located hallway leads into the house, providing access to all living spaces. The living and dining area boasts excellent natural light, creating a pleasant atmosphere. The bathroom features a window, ensuring natural ventilation and added comfort. Many windows are equipped with roller shutters, providing privacy, sun protection, and increased energy efficiency. This also helps maintain comfortable indoor temperatures during the summer months. A partial basement provides storage space for your supplies or other items, effectively expanding the available living area. The spacious garden offers numerous possibilities for individual landscaping, whether as a play area, vegetable garden, or outdoor relaxation space. The size of the property allows you to realize your personal wishes and ideas. There is also ample space for outdoor parking. Another advantage: fiber optic cable is available in the street, making modern, high-speed internet easily accessible – an essential requirement for working from home, streaming, or multimedia applications. Three old, decommissioned septic tanks are located on the property. The location combines peaceful living with convenient access to amenities. Shopping facilities, schools, and medical care are all within easy reach, as are leisure and recreational opportunities. The neighborhood is characterized by established residential areas, contributing to a high quality of life. In conclusion: This bungalow, in need of renovation, offers approximately 72 m<sup>2</sup> of living space and a very large plot of land, providing versatile living options in a pleasant setting. The features, practical layout, and modern local infrastructure provide ideal conditions for a new home. Please contact us for more information or to arrange a viewing. We look forward to your inquiry!

**Property ID: 25068062 - 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: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 352.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25068062 - 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.koepnick@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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