

Woltersdorf

## Tu nuevo hogar: Casa adosada en un barrio estupendo y familiar

Número de propiedad: 25068044



PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25068044             |
| Superficie habitable | ca. 136 m²           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas    |
| Habitaciones         | 5                    |
| Dormitorios          | 4                    |
| Baños                | 2                    |
| Año de construcción  | 1995                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 395.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Chalet adosado de cabecera                                                |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 54 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Balcón                                        |

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 02.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 107.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2018                   |

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1995, ofrece todo lo que un hogar necesita y mucho espacio para sus propias ideas. Con aproximadamente 136 m² de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 356 m², la propiedad combina una sensación de amplitud con una ubicación residencial tranquila y agradable. El jardín con terraza invita a relajarse, mientras que la sólida construcción proporciona el marco ideal para modernizarla según sus preferencias. Al entrar en la casa, se aprecia inmediatamente la importancia del espacio y la estructura. La entrada le da la bienvenida con un cómodo aseo de invitados. Desde allí, el camino conduce al luminoso salón, que, con acceso directo a la terraza, transmite una sensación de amplitud. A la derecha del pasillo se encuentra el comedor, junto a la cocina, creando una conexión central entre la cocina, el comedor y la sala de estar, ideal para el entretenimiento. La planta superior cuenta con tres habitaciones que se pueden utilizar de forma flexible. Destaca especialmente la habitación con balcón, que ofrece una encantadora vista de la vegetación circundante. Un baño con bañera y ducha completa esta planta y proporciona mayor comodidad. La planta superior cuenta con una habitación amplia y luminosa, ideal como dormitorio principal, estudio o espacio de trabajo. Se complementa con un segundo baño con bañera y un práctico trastero con ventana, que proporciona espacio útil adicional. El sótano, completamente equipado, ofrece amplio espacio para aficiones, suministros o almacenamiento. Dado que la propiedad necesita una reforma, presenta una oportunidad única para modernizar una casa sólida según su propia visión y darle un toque verdaderamente personal. Esta casa adosada es más que cuatro paredes: es un lugar con un gran potencial, esperando ser revitalizado. Con creatividad y atención al detalle, puede crear un hogar que le encantará tanto ahora como en el futuro.

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Todo sobre la ubicación

### 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

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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