

Woltersdorf

Grand bungalow dans un quartier familial

CODE DU BIEN: 25068062www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 997 m²

CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068062	Prix d'achat	375.000 EUR
Surface habitable	ca. 80 m²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4		
Chambres à coucher	3		
Salles de bains	1	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1932	Technique de construction	massif
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	352.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

La propriété



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.

CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Une première impression

Cette maison individuelle de plain-pied, construite en 1932 et en excellent état, est située sur un terrain spacieux d'environ 997 m² et offre un cadre de vie idéal pour toutes les étapes de la vie. Avec une surface habitable d'environ 80 m², répartie sur quatre pièces, vous profiterez d'un environnement pratique et confortable. Deux chambres garantissent une intimité optimale, tandis que le salon lumineux constitue un lieu de rassemblement convivial pour la famille et les invités. Une pièce supplémentaire peut être aménagée, par exemple, en bureau ou en chambre d'amis, soulignant ainsi la flexibilité d'utilisation de la propriété. L'entrée couverte et accueillante vous protège efficacement des intempéries. Au-delà, un couloir central dessert l'ensemble des pièces à vivre. Le séjour et la salle à manger bénéficient d'une excellente luminosité naturelle, créant une atmosphère agréable. La salle de bain est équipée d'une fenêtre, assurant une ventilation naturelle et un confort accru. De nombreuses fenêtres sont équipées de volets roulants, offrant intimité, protection solaire et une meilleure isolation thermique. Ceci contribue également à maintenir une température intérieure agréable durant l'été. Un sous-sol partiel offre un espace de rangement pour vos provisions ou autres objets, agrandissant ainsi la surface habitable disponible. Le jardin spacieux offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager personnalisé : aire de jeux, potager ou espace de détente extérieur. La superficie du terrain vous permet de concrétiser vos envies et vos projets. Un vaste espace de stationnement extérieur est également disponible. Autre atout : la fibre optique est accessible en bordure de rue, offrant un accès facile à internet haut débit, indispensable pour le télétravail, le streaming et les applications multimédias. Trois anciennes fosses septiques, désormais hors service, se trouvent sur la propriété. L'emplacement allie tranquillité et proximité des commodités. Commerces, écoles, services médicaux et loisirs sont facilement accessibles. Le quartier résidentiel, composé d'établissements établis, contribue à une excellente qualité de vie. En résumé : ce bungalow, nécessitant des travaux de rénovation, offre environ 72 m² de surface habitable et un très grand terrain, offrant ainsi de multiples possibilités d'aménagement dans un cadre agréable. Ses atouts, son agencement pratique et les infrastructures modernes du quartier constituent un cadre idéal pour y construire votre nouvelle maison. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Nous serons ravis de répondre à votre demande !

CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25068062 - 15569 Woltersdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com