

Woltersdorf

????????? ?????????????? ?? ??? ??????? ????? ???
????????????? ?????????????

????????? ??????????: 25068062



www.von-poll.com

???? ??????: 375.000 EUR • ?????????: ca. 80 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 997 m²

??????? ?????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068062	????? ???????	375.000 EUR
????????????	ca. 80 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1932	??????????????	
		?????????	??????,
			????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	352.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.11.2035	???????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

???????? ??????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

?? ????????



A group portrait of the Von Poll Immobilien team, consisting of nine people (seven men and two women) dressed in professional business attire, standing in two rows against a light grey background. The Von Poll Immobilien logo is centered above the group.

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.

??????? ?????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

??? ?????? ??????????

???? ? ?????????????????? ??????????????, ????????? ?? 1932, ????? ??? ?????????????
??? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ????????? 997 ?.??. ??? ??????????
????????? ?????????? ??? ????????? ????????? ??? ??????. ?? ????????? ????????? 80 ?.?.,
????????????????? ?? ????????? ?????????, ?? ????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????????????
?????????????. ??? ?????????????? ?????????? ????????? ?????????????????, ??? ?? ?????????
???????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ???
????? ??????????????. ??? ?????????????? ?????????? ????????? ?? ?????????????????????, ???
????????????????, ?? ?????????? ? ?????????? ??????????????, ?????????????????????? ??? ??????????
?????? ??? ??????????. ? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????? ??? ??????????????
????????????? ??? ?? ?????????????? ??? ??????. ??? ?? ???, ??? ?? ?????????????? ??????????
????????? ??? ??????, ?????????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?? ?????? ??????????????. ? ??????
????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ???, ??????????????????
??? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ??????????, ?????????????????????? ??????
????????? ??? ?????????? ??????. ?????? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????,
????????????????? ??????????????????, ?????????????? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ??????????????
?????????. ??? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?????
????? ?????????????????? ??????. ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ??
????? ??? ? ?????? ??????????????????, ?????????????????????? ?????????????????????? ??? ?????????????? ?????
?????????????. ? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????
????????????????? ??????, ??? ?? ?????????? ??????, ?????????????????? ?????? ?? ?????????????? ??????
?????????????. ?? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????????????? ???
????????????????? ??? ?????????????? ??? ??????. ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ???
????????????? ?????? ??????????????. ??? ?????? ??????????????????: ?? ?????????? ?????????? ?????? ??????
????????????? ?????? ??????, ?????????????????? ?? ??????????, ?????????? ?????????????? internet
????????? ?????????????? - ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?? ??????, streaming
? ?????????????? ??????????????. ?????? ?????????, ?????????????????????? ?????????? ??????????????
????????????????? ??? ??????????. ? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ???
????????? ?????????????? ?? ??????????. ?????????? ?????????, ?????????? ??? ?????????? ??????????????
????????? ??? ?? ?????????? ??????????, ??? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????. ?
????????????? ?????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????????, ??????????????????
?? ?????? ?????????????? ??????. ??????????????????????: ?????? ?? ??????????????????, ??? ??????????????
????????????????, ?????????????? ?????????? 72 ?.??. ?????? ?????????????? ??? ??? ?????? ?????????
????????????, ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ??? ??????????????
?????????????????. ?? ??????????????????????, ? ?????????????? ?????????????????? ??? ?? ??????????????
????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??? ??? ??????. ?????????????????????
????? ??? ??? ?????????????????????? ?????????????????? ? ??? ?? ?????????????????? ??? ?????????????.

?????????????? ??? ?? ????????? ???!

??????? ?????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 25068062 - 15569 Woltersdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com