

Woltersdorf

# Új otthonod: Sorházvégi ház egy nagyszerű, családbarát környéken

VP azonosító: 25068044



VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 344 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25068044
Hasznos lakótér	ca. 136 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	395.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 54 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	107.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018



VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



### 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)



VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Az első benyomás

Ez az 1995-ben épült sorház mindent kínál, amire egy otthonnak szüksége van – és rengeteg teret a saját ötleteknek. Körülbelül 136 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 356 m<sup>2</sup>-es telekkel az ingatlan a tágasságot csendes és kellemes lakóhellyel ötvözi. A teraszos kert pihenésre csábít, míg a masszív szerkezet ideális keretet biztosít az Ön igényei szerinti modernizációhoz. A házba belépve azonnal világos, hogy a tér és a szerkezet a legfontosabb. A bejáratnál egy kényelmes vendég-WC fogadja Önt. Innen az út a világos nappaliba vezet, amely a teraszra való közvetlen kijáráttal azonnal a nyitottság érzetét kelti. A folyosótól jobbra található az étkező, a konyha mellett, központi kapcsolatot teremtve a főzés, az étkezés és a nappali között – tökéletes a szórakozáshoz. Az emeleten három, rugalmasan használható szoba található. Különösen figyelemre méltó az erkélyes szoba, ahonnan elbuvoló kilátás nyílik a környező zöldterületre. A káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba teszi teljessé ezt az emeletet, és további kényelmet biztosít. A legfelső emeleten egy tágas, világos szoba található, amely ideális hálósobaként, stúdióként vagy dolgozószobaként. Ezt egészíti ki egy második, kádas fürdőszoba és egy praktikus, ablakos tárolóhelyiség, amely további hasznos teret biztosít. A teljes alagsor bőséges helyet kínál hobbikhoz, kellékekhez vagy tároláshoz. Mivel az ingatlan felújításra szorul, ritka lehetőséget kínál arra, hogy egy masszív házat saját elképzelése szerint modernizáljon, és valóban személyes jelleget adjon neki. Ez a sorház több, mint négy fal – egy nagy potenciállal rendelkező hely, amely arra vár, hogy újra életre keljen. Kreativitással és a részletekre való odafigyeléssel olyan otthont teremthet, amely most és a jövőben is örömet okoz Önnek.

**VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf**

## Minden a helyszínról

### 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

VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25068044 - 15569 Woltersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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