

Woltersdorf

## Hatalmas bungalow családias környezetben

**VP azonosító: 25068062**



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

**VÉTELÁR: 375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 997 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25068062	Vételár	375.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 80 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1932		

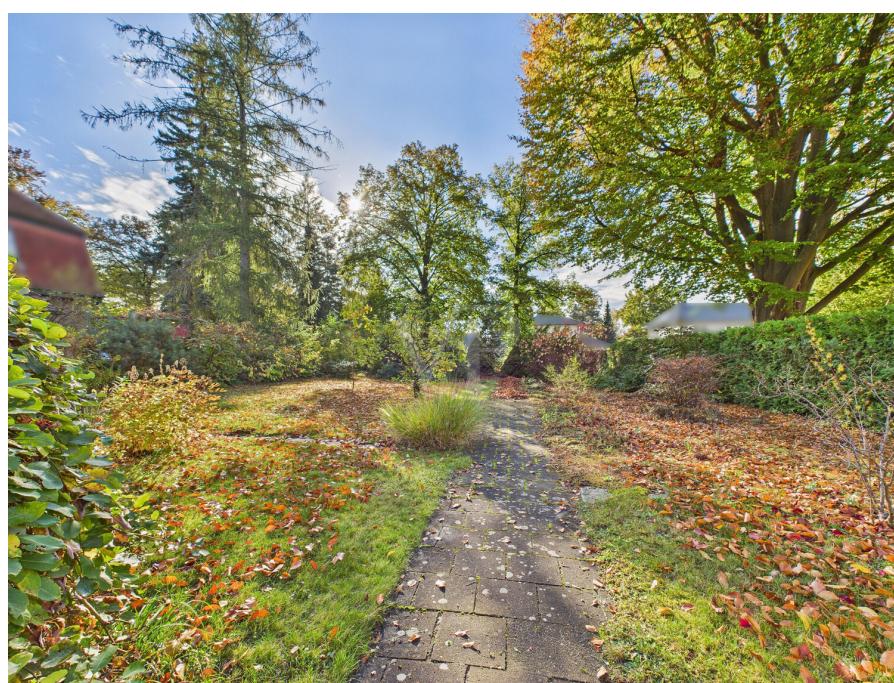
VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	352.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	02.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Az ingatlan



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.

VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1932-ben épült családi ház egy tágas, körülbelül 997 m<sup>2</sup>-es telken fekvo bungalow, amely ideális feltételeket kínál az élet különbözo szakaszaihoz. A körülbelül 80 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel, amely négy szobára oszlik, praktikus és kényelmes lakókörnyezetet élvezhet. Két hálószoba boséges magánéletet biztosít, míg a világos nappali központi találkozóhelyként szolgál a család és a vendégek számára. Egy további szoba például dolgozószobaként vagy vendégszobaként is használható, kiemelve az ingatlan rugalmas felhasználását. A hívogató, fedett bejárat megbízhatóan véd az idojárás viszontagságaitól. Ezen túl egy központilag elhelyezett folyosó vezet a házba, amely hozzáférést biztosít az összes lakótérhez. A nappali és étkezo kiváló természetes fénnnyel büszkélkedhet, kellemes hangulatot teremtve. A fürdoszobában ablak található, amely biztosítja a természetes szellozést és a fokozott kényelmet. Számos ablak redonnyel van felszerelve, ami magánéletet, napvédelmet és fokozott energiahatékonyságot biztosít. Ez a nyári hónapokban is segít fenntartani a kellemes beltéri homérsékletet. A részleges pince tárolóhelyet biztosít a kellékek vagy egyéb tárgyak számára, hatékonyan bovíve a rendelkezésre álló lakóterületet. A tágas kert számos lehetoséget kínál az egyedi tereprendezéshez, legyen szó játszótérrol, vateményeskertrol vagy kültéri pihenohelyrol. Az ingatlan mérete lehetové teszi, hogy megvalósítsa személyes kívánságait és elköpzeléseit. Boséges hely áll rendelkezésre a kültéri parkoláshoz is. További elony: az utcában optikai kábel található, így könnyen elérheto a modern, nagy sebességu internet – ami elengedhetetlen az otthoni munkavégzéshez, streaminghez vagy multimédiás alkalmazásokhoz. Három régi, leszerelt emésztogató található az ingatlanon. A helyszín a nyugodt életet ötvözi a szolgáltatások kényelmes megközelíthetőségével. Bevásárlási lehetiségek, iskolák és orvosi ellátás minden könnyen elérhetők, akárcsak a szabadidos és rekreációs lehetiségek. A környéket a kiépített lakóövezetek jellemzik, ami hozzájárul a magas életminoséghez. Összefoglalva: Ez a felújításra szoruló bungalow körülbelül 72 m<sup>2</sup> lakóterületet és egy nagyon nagy telket kínál, sokoldalú lakhatási lehetiségeket biztosítva kellemes környezetben. Az adottságok, a praktikus elrendezés és a modern helyi infrastruktúra ideális feltételeket biztosít egy új otthon számára. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében. Várjuk megkeresését!

**VP azonosító: 25068062 - 15569 Woltersdorf**

## Minden a helyszínrol

### 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: 25068062 - 15569 Woltersdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

VP azonosító: 25068062 - 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 felelősségtörökítésével*

---

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