

Woltersdorf

La tua nuova casa: casa a schiera in un quartiere fantastico e adatto alle famiglie

Codice oggetto: 25068044



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m²

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068044
Superficie netta	ca. 136 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	107.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

Una prima impressione

Questa casa a schiera, costruita nel 1995, offre tutto ciò di cui una casa ha bisogno e tanto spazio per le proprie idee. Con circa 136 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 356 m², la proprietà combina una sensazione di spaziosità con una posizione residenziale tranquilla e piacevole. Il giardino con la sua terrazza invita al relax, mentre la solida costruzione offre la cornice ideale per la modernizzazione secondo i propri gusti. Entrando in casa, è subito chiaro che spazio e struttura sono fondamentali. L'ingresso accoglie con un comodo bagno per gli ospiti. Da lì, il sentiero conduce alla luminosa zona giorno, che, con il suo accesso diretto alla terrazza, trasmette immediatamente un senso di apertura. A destra del corridoio si trova la zona pranzo, adiacente alla cucina, creando un collegamento centrale tra cucina, sala da pranzo e soggiorno, perfetto per ricevere ospiti. Il piano superiore dispone di tre stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile. Particolarmente degna di nota è la stanza con balcone, che offre un'incantevole vista sul verde circostante. Un bagno con vasca e doccia completa questo piano e offre ulteriore comfort. L'ultimo piano ospita un'ampia e luminosa stanza, ideale come camera da letto principale, studio o spazio di lavoro. È completato da un secondo bagno con vasca e da un pratico ripostiglio con finestra, che offre ulteriore spazio utilizzabile. Il seminterrato, completamente ristrutturato, offre ampio spazio per hobby, materiali di consumo o deposito. Poiché la proprietà necessita di ristrutturazione, rappresenta una rara opportunità per modernizzare una casa solida secondo i propri desideri e darle un tocco davvero personale. Questa casa a schiera è più di quattro semplici mura: è un luogo con un grande potenziale, in attesa di essere riportato in vita. Con creatività e attenzione ai dettagli, puoi creare una casa che ti delizierà sia ora che in futuro.

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 107.60 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25068044 - 15569 Woltersdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com