

Woltersdorf

## Bungalow enorme in una posizione adatta alle famiglie

**Codice oggetto: 25068062**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 997 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

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

Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068062	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1932		

Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	352.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## La proprietà



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.

Codice oggetto: 25068062 - 15569 Woltersdorf

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1932, è un bungalow situato su un ampio terreno di circa 997 m<sup>2</sup> e offre condizioni ideali per diverse fasi della vita. Con una superficie abitabile di circa 80 m<sup>2</sup>, distribuita in quattro stanze, vivrete un ambiente pratico e confortevole. Due camere da letto offrono ampia privacy, mentre il luminoso soggiorno funge da luogo di ritrovo centrale per la famiglia e gli ospiti. Un'ulteriore stanza può essere utilizzata, ad esempio, come studio o camera per gli ospiti, evidenziando la flessibilità d'uso della proprietà. L'accogliente ingresso coperto vi protegge efficacemente dagli agenti atmosferici. Oltre a ciò, un corridoio centrale conduce all'interno della casa, consentendo l'accesso a tutti gli spazi abitativi. La zona giorno e la sala da pranzo godono di un'eccellente luce naturale, creando un'atmosfera piacevole. Il bagno è dotato di finestra, garantendo una ventilazione naturale e un maggiore comfort. Molte finestre sono dotate di tapparelle, che garantiscono privacy, protezione solare e una maggiore efficienza energetica. Ciò contribuisce anche a mantenere temperature interne confortevoli durante i mesi estivi. Una cantina parziale offre spazio per riporre provviste o altri oggetti, ampliando efficacemente la superficie abitabile disponibile. L'ampio giardino offre numerose possibilità di personalizzazione, che si tratti di un'area giochi, un orto o uno spazio relax all'aperto. Le dimensioni della proprietà consentono di realizzare i propri desideri e idee personali. C'è anche ampio spazio per il parcheggio esterno. Un altro vantaggio: la fibra ottica è disponibile in strada, rendendo facilmente accessibile una connessione internet moderna e ad alta velocità, un requisito essenziale per lavorare da casa, guardare contenuti in streaming o utilizzare applicazioni multimediali. La proprietà ospita tre vecchie fosse settiche dismesse. La posizione combina una vita tranquilla con un comodo accesso ai servizi. Negozi, scuole e assistenza medica sono tutti facilmente raggiungibili, così come le opportunità di svago e svago. Il quartiere è caratterizzato da aree residenziali consolidate, che contribuiscono a un'elevata qualità della vita. In conclusione: questo bungalow, da ristrutturare, offre circa 72 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno molto ampio, offrendo soluzioni abitative versatili in un contesto piacevole. Le caratteristiche, la disposizione pratica e le moderne infrastrutture locali offrono le condizioni ideali per una nuova casa. Contattateci per maggiori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25068062 - 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: 25068062 - 15569 Woltersdorf**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25068062 - 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](http://www.von-poll.com)