

Waltersdorf

# Harmonische Lage und familienfreundliche Gegend

????????? ??????????: 23068048



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

???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 98 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 938 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23068048	????? ???????	325.000 EUR
????????????	ca. 98 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	????? ??????????????	1986
?????????????? ???	3	?????????	???????
???????????	1	????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1973	????????????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????	????????	?????????, ????????????????
		????????	?????????

???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	292.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.08.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 65 66 05 000

**Capital**



MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

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

Auf einem ca. 938 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus, welches ca. 1971 in massiver Bauweise als Bungalow errichtet und 1986 mit einem Anbau für weiteren Wohnraum erweitert wurde. Ab 1991 erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. die Dämmung der Fassade, 1992 die Neueindeckung des Daches, 1996 der Einbau von Isolierglasfenstern, 2005 die Erneuerung der Zimmertüren und im Jahr 2021 der Einbau einer neuen modernen Gasheizung. Die Wohnfläche beträgt ca. 98 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf vier Zimmer, eine geräumige Küche und ein Wannenbad aus den 80er Jahren. Der Boden in den Wohnräumen ist mit Laminat belegt und in der Küche und im Bad befinden sich Fliesen. Die Fenster sind straßenseitig mit Rollläden ausgestattet sowie das große Blumenfenster im hinteren Teil des Hauses. Der Bungalow ist teilunterkellert, der Keller ist vom Flur aus über eine Luke im Boden zugänglich. Eine gemütliche Terrasse wurde seitlich vom Haus platziert, um die Süd- und Westsonne windgeschützt genießen zu können. Der große Garten verfügt über schöne viele Obstbäume, wie z. B. Kirsche, Klarapfel, Pflaume, Pfirsich, weitere Apfelsorten als auch einen Birnenbaum. Um Gemüse und Obst außerhalb der Saison selbst anzubauen, steht ein Gewächshaus zur Verfügung, welches sich an der seitlichen Grundstücksgrenze befindet. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befinden sich außerdem eine massiv gebaute Garage, ein Carport und ein Schuppen. Sie gelangen mit dem Fahrzeug bequem über eine Anliegerstraße bis auf Ihr Grundstück. Im Falle einer Neubebauung darf das Grundstück innerhalb der Bauflucht zum Beispiel mit einem zweistöckigen Doppelhaus o. ä. bebaut werden. Die gute Infrastruktur macht das Objekt zu einer gefragten Wohnadresse. Eine nahegelegene Bushaltestelle ist nur ca. 70 m entfernt und bringt Sie in nur vier Haltestellen zum Regionalbahnhof Erkner. Eine Grundschule ist nur wenige Gehminuten entfernt und eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Straße ist verkehrsberuhigt, damit die Kinder wohlbehalten dort ankommen. Nicht mal 100 m entfernt befindet sich eine für ihre Torten für besondere Anlässe bekannte Bäckerei, wo Sie außerdem leckere Back- und Konditorwaren kaufen können. Alles in allem ein wunderbares Grundstück verbunden mit bequemem Wohnen auf nur einer Ebene. Damit das Haus aber wieder in altem Glanz erstrahlen kann, sollten unbedingt größere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten eingeplant werden.

???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

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

- teilweise Rollläden
- Gasherd
- Satellitenschüssel
- Gewächshaus
- Carport
- Garage

Sanierungsmaßnahmen:

1991 Fassadendämmung

1992 Neudeckung des Daches

1996 Einbau Doppelverglasung

2005 neue Zimmertüren

2021 Einbau neue Gasheizung

???????? ??????????: 23068048 - 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.

???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 292.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 23068048 - 15569 Woltersdorf

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

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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