

Waltersdorf

# Charmante, großzügige Immobilie mit Wintergarten und Pool in idyllischer Lage

????????? ??????????: 24068018



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

???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 186 m<sup>2</sup> • ??????????: 5.5 • ??????? ??: 962 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

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

???????? ??????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068018	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 186 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5.5	?????????	????????
?????????????? ??? ???????????	4	??????????????	????????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 164 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1930	??????	??????
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????, 1 x ??????, 1 x ????????? ??????????	????????	????????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.06.2034	????????????? ????????????? ????????????	E
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

?? ????????



???????? ?????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????





???????? ?????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen







Capital  
MAKLER-KOMPASS  
2023/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
IM TREPTOW 2109 MÄRKISCH GELTOW 000 0034



BELLEVUE  
Best Property Agents  
2024



### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✔ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✔ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✔ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung


4,8

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)

???????? ??????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

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

Dieses im Jahr 1930 errichtete Gebäude beeindruckt durch seine solide Bauweise und die damit verbundene Langlebigkeit. In den 1980er und 1990er Jahren wurde das Haus modernisiert, wie z. B. die Heizung, teilweise die Elektrik und das Dach erneuert sowie hochwertige Metallrahmenfenster eingebaut. Im Jahr 2014 erfolgte die teilweise Erneuerung der Wasserleitungen sowie die Verlegung von hochwertigem Echtholzparkett in den Wohnräumen. Die vorhandene Heizung wurde in 2023 durch eine moderne Gasbrennwerttherme ersetzt. Besonders hervorzuheben ist der später errichtete Wintergarten, welcher mit seinen bodentiefen Fenstern einen traumhaften Blick in den Garten bietet. Beim Betreten des Hauses durch die freundliche Diele offenbart sich eine durchdachte Raumaufteilung in klaren und großzügigen Strukturen. Im Erdgeschoss befinden sich auf der linken Seite zwei helle Zimmer, die direkt vom Flur aus zugänglich und mit Echtholz-Parkett ausgestattet sind. Der geräumige Wohnbereich verfügt über ein großes Panoramafenster mit herrlichem Blick in den Garten. Von hier aus erfolgt der direkte Zugang zum sonnigen Wintergarten, der mit ansprechenden bodentiefen Holzfenstern und einem entzückenden Kamin ausgestattet ist. Ein großes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und gemütlicher Badewanne sowie eine voll ausgestattete neuwertige Küche (Bj. 2014) als auch ein Zugang zur Frühstücksterrasse vervollständigen das Erdgeschoss hervorragend. Das Obergeschoss umfasst zwei Zimmer, von denen eines besonders großzügig geschnitten und mit Laminat ausgestattet ist. Hier wurde die Abseite des Daches ausgebaut und als begehbare Kleiderschrank genutzt. Ein kleines Badezimmer mit Dusche rundet diese Ebene gelungen ab. Das Haus ist bis auf den Wintergarten voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befindet sich neben der neuwertigen Brennwertheizung (Bj. 2023) auch der Hauswirtschaftsraum, wo Waschmaschine und der Trockner untergebracht sind. Ob als Hobbyraum, Waschküche oder zusätzliche Lagerfläche – hier haben Sie alle Freiheiten, Ihre individuellen Wünsche zu verwirklichen. Ein Zugang zur Tiefgarage ist von dieser Ebene ebenfalls möglich. Das gepflegte Grundstück verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 962 m<sup>2</sup> und liegt idyllisch in einer ruhigen und grünen Wohngegend. Das Gebäude selbst befindet sich im vorderen Teil des Grundstücks und lenkt den Blick auf den einladenden, rechts liegenden Eingangsbereich. Auf der linken Seite des Hauses befindet sich die Tiefgaragenzufahrt und auf der rechten Seite eine weitere Garage. Somit können mehrere Fahrzeuge bequem und geschützt untergebracht werden. Eingebettet in die große und schöne Holz-Terrasse aus wertigem Bankirai (Bj. 2015) ist ein idyllischer Teich mit Bachlauf sowie der ca. 30 m<sup>2</sup> große Pool, welcher das absolute Highlight im Garten ist. Die dazugehörige Technik ist im geräumigen Schuppen untergebracht, welcher sich an der hinteren

Grundstücksgrenze befindet. Für gesellige Momente sorgt neben dem Badespaß ein hübscher Außenkamin. Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was Sie sich für ein harmonisches und glückliches Familienleben wünschen: eine ruhige Lage, viel Platz im Haus und Garten sowie besondere Extras. Lassen Sie sich von den vielen Vorzügen dieses Hauses begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

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

- Wintergarten mit Kamin und elektr. Fußbodenheizung
- neuwertige Gasbrennwerttherme (Bj. 2023)
- moderne Einbauküche (Bj. 2014) mit Cerankochfeld und Mikrowelle
- Echtholzböden, Laminat und Fliesen
- Alarmanlage mit Kamera und Bewegungsmelder
- großzügige Holzterrasse mit Bankirai (Bj. 2017)
- Frühstücksterrasse mit Markise
- ca. 30 m<sup>2</sup> großer Außenpool
- Außenkamin

???????? ??????????: 24068018 - 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.

???????? ??????????: 24068018 - 15569 Woltersdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24068018 - 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)