

Rüdersdorf bei Berlin

# Tiroler Holzhaus auf großem Grundstück mit unverbaubarer Aussicht

????????? ??????????: 24068030



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.407 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068030
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ???	2
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	2016
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ????????	895.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2021
????????? ????????????????	????????? ??????????
????????????????????????? ??????	ca. 90 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????	62.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	03.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
???????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

?? ????????



???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

?? ?????????



???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

?? ?????????



???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

?? ?????????





???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

?? ?????????



???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

?? ?????????



??????? ???????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

?? ????????



## 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



???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

Wohnen, wo andere Urlaub machen, direkt vor den Toren Berlins! Das hier offerierte Architektenhaus wurde 2016 auf einem 1.407 m<sup>2</sup> großen sonnigen Grundstück von der Fa. Bio Bau GmbH - Holzbau Saurer - aus Tirol errichtet. Erbaut am Rande von Rüdersdorf gewährt eine gegenüber liegende nicht bebaubare Obststreuweiese einen ungehinderten Blick in die Natur. Das großzügig gestaltete Haus bietet Platz und Entfaltungsmöglichkeiten für Paare und kleine Familien. Über eine gemütliche Veranda gelangt man in eine großzügige Diele. Hier hat man Zugang zum Gäste-WC, einem hellen Arbeitszimmer und zum Mittelpunkt des Hauses: dem beeindruckenden Wohnbereich mit offener Küche, massiven Kamin und Aufgang zum Obergeschoss. Eine angrenzende zweite Terrasse bietet einen Platz zum Ausspannen und Erholen. Von hier hat man einen ungehinderten Blick auf den gepflegten Garten. Die hochwertige Einbauküche von Ruder ist mit den neuesten elektrischen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Im angrenzenden HWR ist die moderne Heizung untergebracht, die bei der Warmwasserherstellung von Solarenergie unterstützt wird und das gesamte Haus mit Wärme über eine moderne Fußbodenheizung versorgt. Eine massive Vollholztreppe gewährt den Zugang in das als Studio gestaltete Obergeschoss. Hier bietet eine Galerie einen beeindruckenden Blick in das Erdgeschoss und den Garten. Über die Galerie gelangt man in das große Schlafzimmer mit französischem Balkon und das beeindruckende Masterbad mit freistehender Wanne. Angrenzend ist ein kleineres Zimmer, das als Ankleideraum vorzügliche Dienste leistet, aber ebenso zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Mit geringem Aufwand ließe sich im Obergeschoss unter Einbeziehung der Galerie die Raumaufteilung für ein weiteres Zimmer ändern. Alle Fenster besitzen eine 3fach-Verglasung und sind mit elektrischen Rollläden versehen. Die Fußböden sind im Erdgeschoss gefliest und im Obergeschoss mit Parkett, Fliesen und Teppich belegt. Das Grundstück wurde im vorderen Teil gepflastert, so dass zwei Fahrzeuge bequem parken können. Ein Schmuckzaun aus Metall mit elektrischem Einfahrtstor begrenzt das Grundstück zur Straße. Im hinteren Teil des einmaligen Grundstückes befindet sich eine geräumige Garage. Eine überdachte Terrasse, an deren Rand ein gemauerter Holzbackofen errichte wurde, bietet Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten. Hier hinten befindet sich ebenfalls das 2021 komplett sanierte Gästehaus mit Duschbad, eigener elektrischer Heizung und eigener Abwassergrube. Das Abwasser vom Wohnhaus wird über eine separate Abwassergrube entsorgt, deren Abtransport von der Straße ohne Mitwirkung der Bewohner erfolgen kann. Ein eigener Brunnen sorgt für ausreichende Bewässerung des pflegeleicht angelegten Gartens. Ein Rasenmäroboter hilft bei der Gartenpflege und eine mit einer Smartsteuerung versehenes Beleuchtungssystem sorgt für eine romantische Atmosphäre. Naturnah in

Wald- und Seenähe gelegen bietet die Immobilie eine Vielzahl von Freizeit- bzw. Erholungsaktivitäten und ist durch seine Berlinnähe trotzdem nahe am Puls der Hauptstadt. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

- exklusives, modernes Holzhaus aus Tirol
- 3-fach-Verglasung der Fenster
- Brennwerttherme und Solarenergie
- Fußbodenheizung
- moderne, offenen Küche von Ruder
- massiver Kamin
- Masterbad mit Wanne und Dusche
- zwei Terrassen
- Schmuckmetallzaun mit elektrischem Tor
- Gästehaus mit Duschbad
- Holzbackofen am Gästehaus
- Garage
- gepflasterte Stellplätze
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Gartenbeleuchtung und Gartenbewässerung über Smartsteuerung
- Abwasser über Grube

???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

Im Landkreis Märkisch-Oderland, nur etwa 15 km östlich der Berliner Stadtgrenze entfernt, befindet sich die Gemeinde Rüdersdorf. Sie hat ca. 16.000 Einwohner und wurde im Jahr 2008 von der Bundesregierung, nicht zuletzt aufgrund ihrer vielen Freizeitangebote, zum "Ort der Vielfalt" gekürt. Ob mitten im Ort oder doch eher am ruhigen Kalksee, mit Verbindung zum Stienitzsee - Rüdersdorf hat für jeden Lebensstil die passende Wohnlage. Die Verkehrsanbindung ist sehr günstig und die örtliche Infrastruktur ist gut ausgeprägt. So ist der Berliner Ring (A10) nur ca. fünf Autominuten entfernt, wodurch sich eine schnelle Verbindung nach Berlin oder weitere Teile Brandenburgs ergeben. Die traditionsreiche Schöneicher-Rüdersdorfer-Straßenbahnlinie 88 befährt weite Teile der Gemeinde Rüdersdorf, sodass z.B. Schulen, Ärzte, Kindertagesstätten und einige Supermärkte zügig und einfach erreicht sind.

??????? ????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

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

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)