

# Exposé

## Maisonette in Woltersdorf

**ETW Wohn(t)raum in Woltersdorf bezugsfrei ( andere verietet )**



Objekt-Nr. OM-424299

### Maisonette

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Redenius Consulting

15569 Woltersdorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,49 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	308 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohneinheit ist Bestandteil einer aus insgesamt 6 Einheiten bestehenden, beschaulichen Wohnanlage im beliebten Woltersdorf / nahe Berlin.

WEITERE WOHNINHEITEN SIND AUF ANFRAGE VERFÜGBAR. TEILWEISE VERMIETET AUCH FÜR KAPITALANLEGER GEEIGNET. BEI INTERESSE FRAGEN SIE BITTE GERNE NACH.

Die Eigentumswohnung besteht aus einem Erdgeschoss mit Ausgang zu einem eigenen Garten (Sondereigentum) und einem Obergeschoss mit einem breiten Balkon zum hinteren Grundstück. Die Wohnung richtet sich gen Süden aus.

Vom Hauseingang gelangt man durch den Flur in den großzügigen Wohnraum mit Blick in den zur Wohneinheit gehörenden Garten. Eine kleine gemütliche Terrasse lädt ein, entspannte Stunden in der Sonne zu verbringen.

Der aktuelle Garten umfasst als Sondereigentum ca. 61 m<sup>2</sup> Fläche, er benötigt neue Freundschaft und Liebe, dessen Gestaltung wird ganz sicher zur neuen Freizeitfreude.

Die Küche ordnet sich neben dem Eingangsbereich dem Wohnraum zu und ist offen zugänglich. Eine individuelle Abtrennung ist allerdings jederzeit möglich. Eine Kücheneinrichtung gehört nicht zum Angebot, der Optimist freut sich dabei über seine eigene Gestaltungsmöglichkeiten und die Entfaltung eigener Kreativität.

Mittels der vom Wohnraum ausgehenden Buchentreppe geht es in das Obergeschoss.

Dort befinden sich das Schlafzimmer zum Garten mit dem bereits benannten, schönen Balkon nach Süden. Im Schlafzimmer führen 2 bodentiefe Türen auf den Balkon. Dieses Zimmer ist gut geeignet, in 2 kleine Kinderzimmer geteilt zu werden.

Ein weiteres Zimmer befindet sich zur Straßenseite, möglicherweise als elterliches Schlafzimmer oder auch als Arbeitsraum nutzbar. Dort ist auch eine kleine Kammer zugänglich, in der sich die zur Wohnung gehörende, eigene Therme befindet. Weitere Staumöglichkeiten sind dort vorhanden.

Das großzügige Wannen-/Duschbad im OG mit WC gestattet auch den Betrieb von Waschmaschine und Wäschetrocknern und ist vom OG-Flur zugänglich.

Die Böden im Erdgeschoss sind mit Laminat belegt, im Obergeschoss wechseln sich Laminat und Fliesenböden ab.

Die Wohnung ist sehr schön licht und hell und eignet sich mit insgesamt 92,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach DIN ( die tatsächlichen Gebrauchsflächen sind dabei größer ) bestens für eine kleine Familie.

Die Wohneinheit ist nur wenige Meter vom Flakesee und Schritte weiter vom Bauersee und seiner Naturlage entfernt. Es bieten sich zahlreiche sportliche Möglichkeiten.

Die Infrastrukturangebote sind insbesondere verbunden mit der direkten Nachbargemeinde Erkner erfreulich und weitgehend umfassend.

## Ausstattung

Die Immobilie ist 1996 errichtet stets kontinuierlich gepflegt und bewirtschaftet worden. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise mit Poroton Mauerwerk gefertigt, die Innenwände sind aus Kalksandstein hergestellt. Ton- und Betondachsteine bilden zusammen mit Zinkeindeckungen ein abwechslungsreiches, architektonisch ansprechendes Dachensemble. Die Fenster und Türen sind aus Holz gefertigt, die Fenster mit ISO-Glas versehen.

Sämtliche Medienanschlüsse sind verfügbar. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über GAS - Thermen in der jeweiligen Wohneinheit selbst, diese wurden 2024 komplett neu getauscht.

Die Ausstattung ist im gehobenen Normalbereich. Die Wohneinheit ist beräumt und sofort bezugsfrei. Lediglich malermäßig individuelle Renovierungen wären zu berücksichtigen.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Vollbad

## **Lage**

Woltersdorf ist eine kleine städtische Gemeinde nahe des Berliner Stadtgebietes. Der Standort verfügt über eine attraktive Verkehrsanbindung, so z.B. über die BAB 10 "Berliner Ring" über die Ausfahrten Erkner/Grünheide bzw. Rüdersdorf (beides Nachbargemeinden) mit direkter Anbindung an das Berliner Stadtgebiet, dem Berliner Flughafen BER als auch z.B. der TESLA-Fabrik aber auch dem attraktiven brandenburgischen Umland des südlichen Berlins.

Mit der vor dem Haus führenden Busverbindung der Buslinie VBB 950 zum S-Bahnhof Erkner verbindet die S-Bahnlinie S 3 den Standort mit einer direkten Linie in die Berliner City (Potsdamer Platz über Ostkreuz) in weniger als max. 60 Minuten Fahrzeit. Dies trifft auch auf die Anbindung mit dem eigenen Fahrzeug zu.

Die Grundschule am Weinberg und eine Gesamtschule mit Gymnasium sind im Ort und nahe der hier angebotenen Wohnanlage.

Woltersdorf ist eine kleine, wasser- und natureiche Gemeinde neben Erkner und Rüdersdorf im östlichen Berliner Randbereich. Ein echtes historisches Kleinod, Im Ort selbst fährt eine urige und gut angebundene Straßenbahn, ein Highlight, zum Bahnhof Rahnsdorf, der ebenfalls über einen S-Bahn-Anschluss der Berliner S-Bahn verfügt.

Die Gemeinde ist als Ausflugsziel und Wohnort gleichermaßen sehr beliebt und ist historisch stark verwurzelt. Bekannt ist die Woltersdorfer Schleuse am Kalksee, der Bauersee als auch der Flakesee.

Für die Wohnanlage gilt, dass sämtliche Wohnwünsche für die Familie erfüllt werden und gleichermaßen ein Leben in einem grünen Naherholungsraum geboten wird.

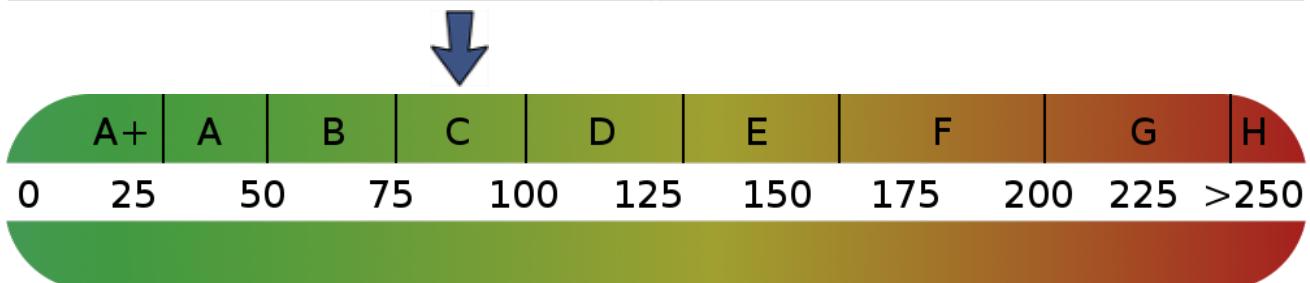
Die Wohnanlage befindet sich leicht unterhalb der Straßenanbindung abgegrenzt. Ein gemeinschaftlicher Vorgartenbereich regelt die Entsorgung durch verschlossene Müllcontainer und beleuchtete Erschließungswege zu den Einheiten. Ein großes hinteres Grundstück verschafft angenehmen Weitblick zum angrenzenden Wald. Dieses hintere Grundstück gehört nicht zur Wohnanlage und ist nicht weiter bebaubar. Zusätzliche Nutzungsabsprachen mit dem Eigentümer sind denkbar. Zum Teil sind dort einige der zur Anlage gehörende PKW-Stellplätze angelegt und grundbuchlich gesichert.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Viel Platz zum Wohlfühlen

# Exposé - Galerie



Viel Platz zum Ruhen



Wohnung mittig 2 geschossig

# Exposé - Galerie



EG und OG zum Garten



Wohneinheit 2 Etagen vorn

# Exposé - Galerie



Eingangsflur



Wohnbereich zum Garten

# Exposé - Galerie



Wohnbereich zur Küche

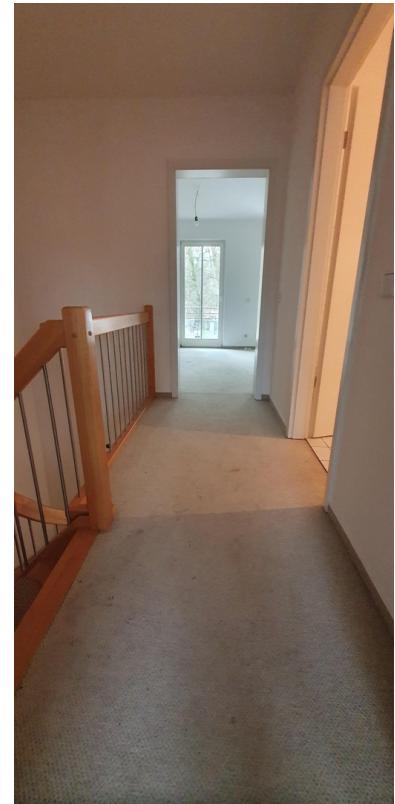


Küche mit Platz für Phantasie

# Exposé - Galerie



Wohnbereich zur Treppe OG



Flur OG zum Schlafzimmer



OG Schlafzimmer zum Garten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG rechts



Schlafzimmer OG links

# Exposé - Galerie



Balkon vom Schlafzimmer OG



Flur OG zum Kinderzimmer



OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer mit Kammer



OG Kammer im Kinderzimmer



Heiztherme im OG / Kammer

# Exposé - Galerie



Bad OG Waschbecken WC



Bad OG mit Wanne

# Exposé - Galerie



Garten sucht Freunde / Balkon



EG // Blick zur Gartenfläche

# Exposé - Galerie



Gartenansicht Rückseite

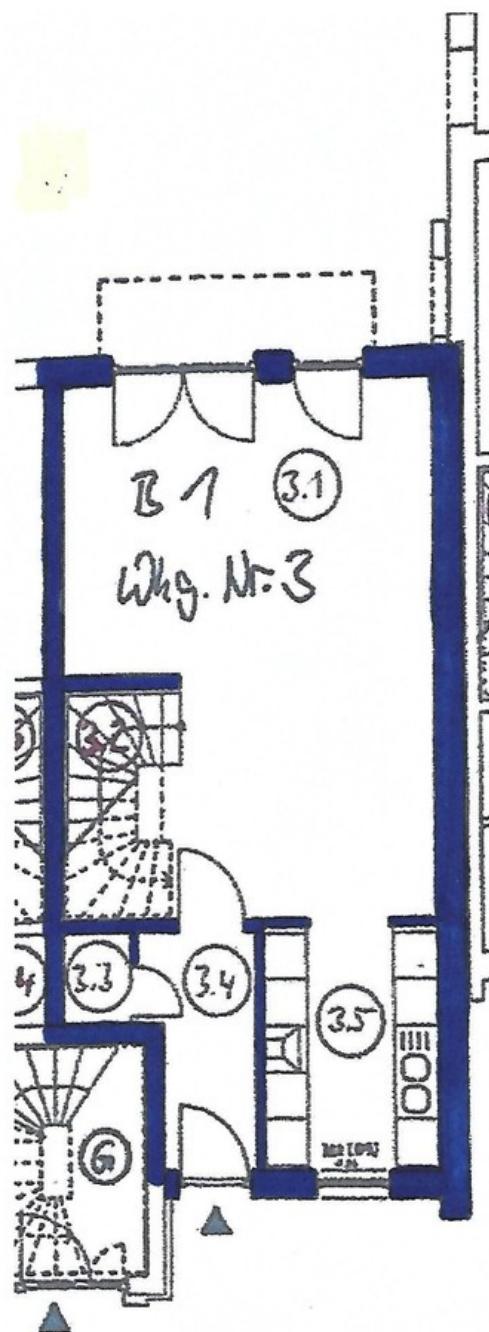


EG + OG mit Garten



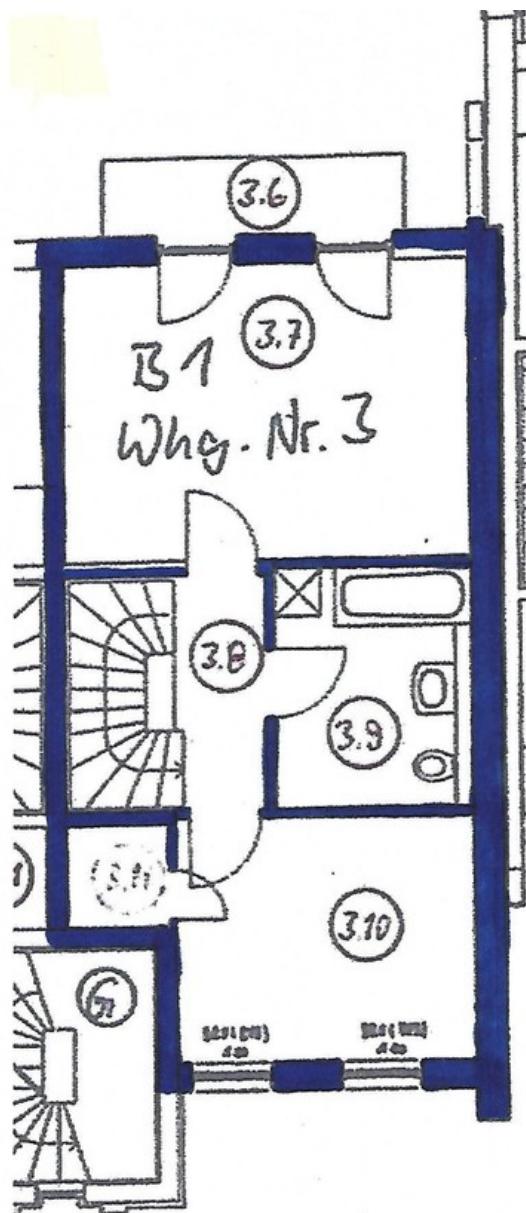
Gesamtanlage von vorne

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Woltersdorf von "oben"