

# Exposé

## Wohnung in Woltersdorf

### Moderner Altbau am Flakensee - 3 Zimmer mit Gemeinschaftsgarten



Objekt-Nr. OM-433973

#### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Griese

Schleusenstraße 24  
15569 Woltersdorf  
Brandenburg  
Deutschland

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1900                 |
| Etagen        | 3                    |
| Zimmer        | 3,00                 |
| Wohnfläche    | 76,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Gas                  |
| Hausgeld mtl. | 215 €                |

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zustand      | gepflegt          |
| Schlafzimmer | 2                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| Etage        | 1. OG             |
| Heizung      | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung ist zurzeit noch vermietet und wird gerade vom Mieter geräumt. Sie ist spätestens ab 31.05.2026 leer. Ortsübliche Nettokaltmiete liegt zwischen 8-12€ pro m<sup>2</sup>. Das Hausgeld beläuft sich jedoch nur auf 215 €. Das Haus wurde 1994 kernsaniert, im Laufe der Jahre wurde das Dach neu gedeckt, das Treppenhaus frisch renoviert, der Hof neu gepflastert, die Straße gemacht etc.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale

- KEINE Kündigungssperrfrist
- Frisch renoviertes Treppenhaus
- Idyllischer Gemeinschaftsgarten
- Sonnige Südausrichtung
- Bad mit Fenster
- repräsentativer Hauseingang
- hochherrschaftliches Haus der Jahrhundertwende
- hohe Decken
- großer Keller
- Bad mit, Badewanne, Fenster
- lichtdurchflutet
- ideale Raumaufteilung
- ruhig gelegen
- Garderobennische

Kunststofffester

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Lage

Lage

Woltersdorf (bei Berlin) liegt als amtsfreie Gemeinde im idyllischen Landkreis Oder-Spree im südöstlichen Berliner Umland, inmitten einer üppigen Wald- und Seenlandschaft. Genau das richtige für Naturliebhaber, die dem Großstadtschunzel entfliehen wollen!

Ein echtes Wahrzeichen der kleinen Gemeinde ist die historische Woltersdorfer Straßenbahnlinie 87, die bereits 1913 gegründet wurde und die Gemeinde Woltersdorf im 20-Minuten- Takt mit Berlin (S-Bahnhof Rahnsdorf) verbindet. Dieser kleine Ort im südosten Berlins ist ein echter Magnet für Touristen und Ausflügler aus Berlin und Umgebung. Neben der Woltersdorfer Schleuse oder dem Kranichsberg sind vor allem die Seen wie der Bauerssee, der Falkensee oder der Kalksee in den Sommermonaten sehr begehrt. Im Osten und Südwesten grenzt Woltersdorf an die Waldgebiete des Rüdersforder und Köpenicker Forst und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, bei jeder Jahreszeit, ein.

Die kleine Kommune verfügt über ein eigenes Krankenhaus und ist auch verkehrstechnisch gut durch den Rüdersdorfer Autobahnanschluss an die A10 und den östlichen Berliner Ring sowie durch die Landesstraße L30 zwischen Rüdersdorf und Erkner, angebunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 237,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | G                |

## Exposé - Galerie



Haus hinten



# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

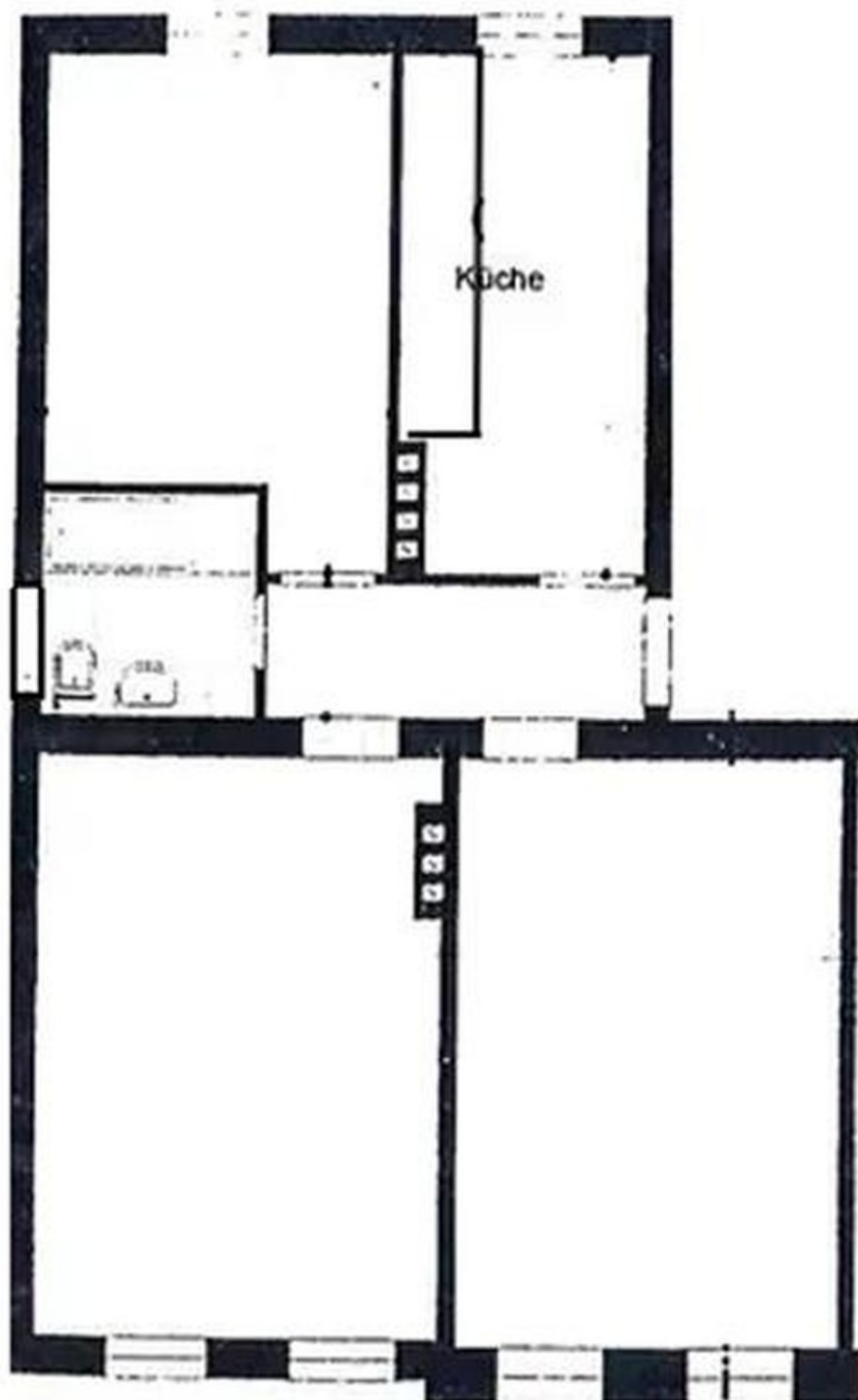
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss