

Exposé

Dachgeschosswohnung in Woltersdorf

DACHGESCHOSS IM GRÜNEN - bezugsfrei - eigen- und ferieneeignet



Objekt-Nr. **OM-436238**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **205.000 €**

Ansprechpartner:
Redenius Consulting

15569 Woltersdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1996
Etagen	1
Zimmer	1,50
Wohnfläche	52,63 m ²
Nutzfläche	8,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	177 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Stellplätze	1
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier bezeichnete Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss in herrlicher Südlage.

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

Vom zentralen Wohnzimmer richtet sich der wohnliche Blick auf einen großzügigen Freiraum mit einem aufgelockerten und beeindruckenden Baum- und Wiesenbestand. Hieran schließt sich eine Waldfläche zum angrenzenden Flakeesee an. Ein naturbelassener Raum zum Erholen, Ruhen, Spaziergehen, Ausgangspunkt für sportliche Aktivitäten und / oder Schwimmen im See.

Vom Wohnungseingang über das Treppenhaus gelangt man in den windgeschützten Flurbereich. Genügend Raum für Garderobe, Ablagen und Schuhwerk. Hier schließt sich auch ein kleiner Abstellraum an, in dem sich auch die zur Wohnung gehörende Gastherme (neu aus 2024) befindet. Eine nützliche verschlossene Kammer für Allerlei.

Das tagesbelichtete Badezimmer ist ebenfalls vom zentralen Flur aus erreichbar. Hier befindet sich eine Dusch-/Badewanne, natürlich Waschbecken und WC und ein Anschluss für die Waschmaschine.

Vom Wohnungsflur gelangen Sie in den modern gestaltbaren Küchenraum. Eine Einbauküche vom Vornutzer ist nicht mehr vorhanden, Sie können hier Ihrer Phantasie freien Raum geben. Sowohl eine offene Tresenküche ist möglich als auch eine klassische und funktionale Pantry.

Ein hiervon abgeteilter Raum mit Fensterblick nach Westen bietet sich als Schlafraum an.

Kernstück dieser hübschen Wohneinheit ist das gemütliche und recht großzügige Wohnzimmer zum Garten. 2 Dreh-/Kipptüren öffnen diesen Raum zur Natur mit Licht und Luft.

Die Böden im Eingangsbereich sind gefliest und leicht zu pflegen. Im Wohnbereich befindet sich Laminat. Die Wände sind hell und licht ausgeführt.

Ein zusätzliches „Gimmick“ ist der zur Wohnung gehörende begehbare Spitzboden. Diesen erreichen Sie über den mittleren Küchenraum mittels einer derzeit fest installierten Stiege. Im Spitzboden versorgt Sie ein Rundfenster, das kippbar ist, mit frischer Raumluft und natürlichem Licht.

Ein Raum für diverse Ablagen oder aber für eine gemütliche Kuschel- und Lesecke. Eine kleine weitere Kammer bietet zusätzlichen Stauraum. Auch lassen sich die dortigen Dachschrägen gut für Regale und Ablagen nutzen. Dieses Kleinod ist nicht als Wohnfläche ausgewiesen und erweitert somit die individuelle Nutzung. Diese Fläche beträgt etwa 8 m².

ES LOHNT SICH UNBEDINGT DIE BESICHTIGUNG DIESES / IHRES GEMÜTLICHEN NEUEN LEBENS(T)RAUMS

Ausstattung

Die Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten ist individuell bewohnt und wurde 1996 errichtet, stets kontinuierlich gepflegt und bewirtschaftet und befindet sich in einem ansehnlichen Zustand.

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 geräumt und sofort bezugsfrei. Lediglich malermäßig individuelle Renovierungen wären zu berücksichtigen.

Fußboden: Laminat, Teppichboden, Fliesen

Für die Wohnanlage gilt, dass sämtliche Wohnwünsche für die Familie und Individualisten 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 Abfallcontainer. Die Trennung der Abfälle ist hier seit Jahren obligatorisch. Eigens beleuchtete Erschließungswege führen zu den Eingängen.

Ein großes hinteres Grundstück verschafft angenehmen Weitblick zum angrenzenden Wald. Dieses hintere Grundstück gehört nicht zur Wohnanlage mit seinen Wohneinheiten. In der Vergangenheit ergaben sich geduldete Mitnutzungsmöglichkeiten. Diese sind mit dem Eigentümer weiter abzusprechen und grundsätzlich, ggfs. auch unter Inkaufnahme einer angemessenen finanziellen Vereinbarung denkbar.

Die zur Anlage und damit auch der zu dieser Dachgeschosswohnung gehörende PKW-Stellplätz/e (hier Sondereigentum Stellplatz zur DG-Einheit) sind dort angelegt und damit grundbuchlich gesichert.

Die Wohnung ist nur wenige fußläufige Meter vom Flakesee und einige weitere Schritte weiter vom Bauersee und seiner Naturlage entfernt. Natürlich ist auch die bekannte Woltersdorfer Schleuse gut – vor allem aber auch mit dem Fahrrad- schnell erreichbar. Es bieten sich zahlreiche weitere sportliche vielfältige Möglichkeiten.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

WEITERE WOHNHEINHEITEN SIND AUF ANFRAGE VERFÜGBAR.

z.B. wie hier Dachgeschoss mit 56 m², frei mit herrlichem Gartenblick

z.B. auch EG + OG mit ca. 93 m², bezugsfrei mit eigenem Garten (Sondereigentum)

z.B. auch EG + OG mit ca. 110 m², vermietet mit eigenem Garten hinter und neben der Wohneinheit (Sondereigentum)

DIE VERMIETETEN EINHEITEN SIND FÜR KAPITALANLEGER GEEIGNET. JE NACH EINSATZ VON EIGENEM KAPITAL LASSEN SICH RESPEKTABLE LANGFRISTIGE RENDITEN REALISIEREN. KURZ- UND MITTELFRISTIGES MEITSTEIGERUNGSPOTENZIAL IST UMSETZBAR. WOLTERS DORF PROFITIERT STARK VOM ZUZUG AUS DEM SEHR GUT ERREICHBAREN RAUM BERLIN.

BEI INTERESSE FRAGEN SIE BITTE GERNE NACH.

Lage

Die Infrastrukturangebote von Woltersdorf sind allein für sich bereits attraktiv, aber auch insbesondere fließend verbunden mit den direkten Nachbargemeinden Erkner, Rüdersdorf und auch Grünheide und erfreulich umfassend.

Woltersdorf ist eine kleine, sehr bekannte und beliebte 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 Fahrtzeit.

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 Flakee.

Infrastruktur im Orte (auszugsweise):

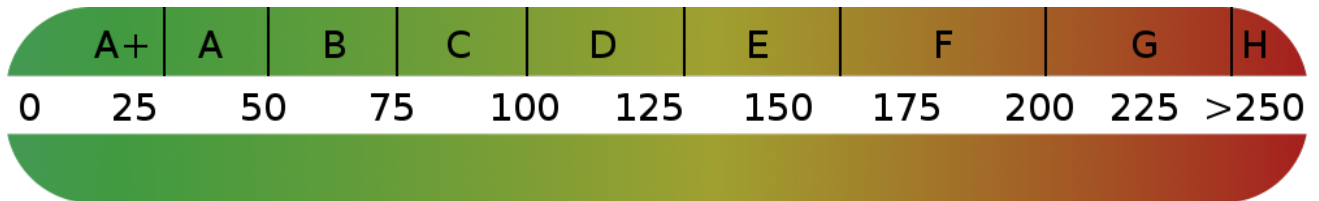
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohneinheit DG in der Anlage

Exposé - Galerie



Wohnbereich zum Garten



Wohnbereich nach rechts

Exposé - Galerie



Wohnbereich nach links



Blick aufs Grundstück



Flurbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich mit Stiege



Küchenbereich zum Wohnraum



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gaube im Badezimmer



kleines Zimmer

Exposé - Galerie



Blick vom kleinen Zimmer

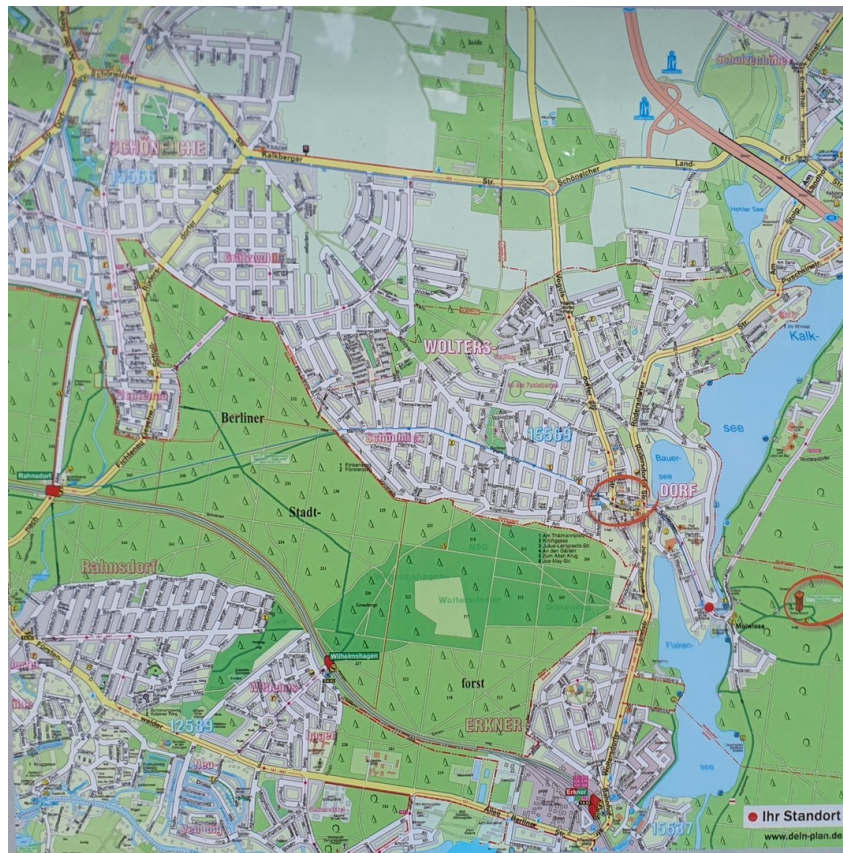


Spitzboden

Exposé - Galerie



Blick vom Spitzboden



Woltersdorf (Schleuse)

Exposé - Galerie



Erholung an der Schleuse

