

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Woltersdorf

**Unvermietetes, repräsentatives Wohn- & Geschäftshaus
auf 948 m² Grundstück**



Objekt-Nr. OM-465561

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **975.000 €**

15569 Woltersdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2008
Grundstücksfläche	948,00 m ²
Etagen	2
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt

Etage	Erdgeschoss
Gesamtfläche	352,00 m ²
Garagen	3
Stellplätze	5
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objekt- & Architekturdescription

Chancen für Entwickler, Eigennutzer und clevere Investoren! Zum Verkauf steht dieses moderne und äußerst repräsentative, 2-geschossige Wohn- und Geschäftshaus in Woltersdorf bei Berlin. Die Immobilie bietet eine klare, unkomplizierte Struktur auf zwei Volletagen.

Das Gebäude beeindruckt durch seine zeitlose, helle Putzfassade und eine symmetrische Architektur mit großen, bodentief gestalteten Fensterfronten in beiden Etagen. Ein elegant geschwungenes Vordach mit Edelstahlelementen betont den repräsentativen Charakter des Haupteingangs. Da das Objekt vollständig unvermietet übergeben wird, entfallen Wartezeiten auf Eigenbedarf. Sie können sofort mit der Eigennutzung oder einer Neuvermietung zu aktuellen Marktpreisen des Berliner Umlands starten.

Belichtung & Grundstückstiefe

Die Seitenansicht des Gebäudes verdeutlicht die durchdachte Architektur: Auch an der Längsseite setzen sich die bodentiefen Fensterelemente konsequent fort. Dies garantiert eine maximale Tageslichtausbeute in allen Büro-, Praxis- oder Wohnräumen und sorgt für ein offenes, großzügiges Raumgefühl. Durch die Ecklage und den angrenzenden Nebenweg bietet das Grundstück eine hervorragende Belüftung, viel Abstand zu Nachbargebäuden und eine sehr gute Auffindbarkeit für Kunden oder Patienten.

Nutzungsmöglichkeiten & Potenziale

1. Klassisches Zinshaus: Neuvermietung des Erdgeschosses als Gewerbe (Arztpraxis, Kanzlei, Büro) und des Obergeschosses als attraktive Wohneinheit.
2. Vollgewerbe: Nutzung des gesamten Gebäudes für ein expandierendes Unternehmen mit hohem Platz- und Parkplatzbedarf.
3. Wohnen & Arbeiten: Perfekt für Freiberufler, die im Erdgeschoss Kunden empfangen und im Obergeschoss großzügig wohnen möchten.

Alternativ bietet sich auch die Möglichkeit des Umbaus der Gesamtfläche im EG zur Wohnung im Loft-Style.

Ausstattung

Die Highlights der Immobilie:

- Erdgeschoss (Gewerbe/Praxis): Repräsentativer Open-Space-Bereich mit edlem, dunklem Fliesenboden, Glaseingang, bodentiefen Panorama-Fenstern und direktem Zugang zur überdachten Gartenterrasse. Separater Trakt mit Büro-/Behandlungsräumen, vollausgestatteter Teeküche und modernem Kunden-WC.
- Obergeschoss (Exklusive Wohneinheit): Großzügiges Penthouse-Flair mit durchgehend hochwertigem Granitboden, Klimaanlage, lichtdurchflutetem Eck-Wohnzimmer, offener Küche und einem großen, überdachten Balkon. Ausgestattet mit vollwertigen Tageslicht-Bad, sowie einem separaten Gäste-WC.
- Obergeschoss (Büro/Single-Wohnung): Perfekt geeignet als autarkes Büro oder separate Wohnung. Ausgestattet mit eigener Küchenzeile, einem modernen Duschbad (WC/Dusche) und einem praktischen Abstellraum.
- Autarke Erschließung: Ein repräsentatives Foyer mit edler Granittreppe und Fensterband sorgt für eine perfekte, getrennte Zugänglichkeit beider Etagen (Arbeiten & Wohnen unter einem Dach).
- Außenanlagen & Fuhrpark: Das 948 m² große Grundstück bietet eine vollständig gepflasterte, barrierearme Hoffläche mit einer modernen 3-fach Garage (Sektionaltore) und 5 Außenstellplätzen. Der geschützte, pflegeleichte Garten mit hoher Hecke garantiert exzellente Privatsphäre.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Woltersdorf verbindet idyllisches Wohnen am Wasser (Flakensee, Kalksee) mit der direkten Nähe zur Metropole Berlin und grenzt unmittelbar an Berlin-Köpenick (Rahnsdorf).

•Anbindung: Die historische Woltersdorfer Straßenbahn bringt Fahrgäste direkt zum S-Bahnhof Rahnsdorf (S3 Richtung Berlin-City). Der nahegelegene Bahnhof Erkner bietet einen schnellen Regionalbahn-Anschluss.

•Wirtschaft: Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist in wenigen Autominuten erreichbar, was die Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum in dieser Region dauerhaft hochhält.

•Mikrolage: Das Objekt liegt hervorragend sichtbar eingebettet in einer von altem Baumbestand geprägten, gepflegten Nachbarschaft.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	30,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	50,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnung 1 OG Raum 1

Exposé - Galerie



Wohnung 1 OG Raum 1



Wohnung 1 OG Raum 2

Exposé - Galerie



Wohnung 1 OG Raum 3



Wohnung 1 OG Bad

Exposé - Galerie



Wohnung 1 OG Bad



Wohnung 1 OG WC



Wohnung 2 / Büro OG

Exposé - Galerie



Wohnung 2 / Büro OG

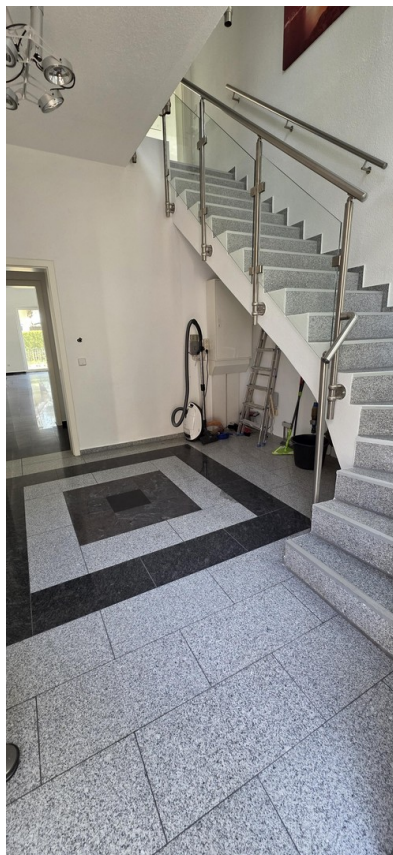


Wohnung 2 / Büro OG Bad

Exposé - Galerie



OG Aufgang



EG Aufgang

Exposé - Galerie



Raum 1 EG



Raum 1 EG

Exposé - Galerie



Raum 1 EG



Raum 1 EG WC

Exposé - Galerie



Raum 2 EG



Raum 3 EG

Exposé - Galerie



Raum 4 EG



Raum 4 EG WC

Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss

M 1:50

