




 **363.000 €**  
Kaufpreis

 **77,16 m<sup>2</sup>**  
Größe

 **3**  
Zimmer

 **2**  
Badezimmer

Object-ID: 3SXCYC

## Wohnraum in Woltersdorf: 3 Zimmer Neubauwohnung im Erstbezug ++ Südbalkon

15569 Woltersdorf - Woltersdorf

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Gehoben
- ✓ Garten
- ✓ Gäste-WC
- ✓ Cash Flow Optimiert
- ✓ Objektzustand Erstbezug
- ✓ Balkon
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Stellplatz
- ✓ Home Sweet Home

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliedetails

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Etage:	1 von 2
Wohnfläche:	77,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Erstbezug
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Baujahr:	2023
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Mittelfristig ( Fertigstellung voraussichtlich August 2024. )

## Garage

Parkplatz Typ:	Stellplatz
Anzahl der Parkplätze:	1
Besitzrecht der Garage:	Sondernutzungsrecht
<b>Parkplatz Kaufpreis:</b>	<b>20.000,00 €</b>

---

## Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	32,02 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Wesentlicher Energieträger:	Anderes
Heizungsart:	Wärmepumpe
Baujahr Heizung:	2023

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

<b>Sofort-Kaufpreis:</b>	<b>383.000,00 €</b>	<b>4.963,71 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	363.000,00 €	4.704,51 €/m <sup>2</sup>
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an RE SMART Invest GmbH, Skalitzer Straße 34, 10999 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden.	

---

## Vermietung

Marktmiete:	1.543,20 €	(20,00 €/m <sup>2</sup> )
Wohnung:	Nicht vermietet	

# Objektbeschreibung

Errichtet werden zwei baugleiche Mehrfamilienhäuser auf einem weitläufigen wassernahen Grundstück mit jeweils 6 Wohnungen pro Haus in beliebiger Lage in Woltersdorf bei Berlin. Fertigstellung ist für August 2024 geplant.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

#####  
#####

Alle Wohnungen werden hochwertig ausgestattet (z.B. bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, modernes Bad, Gäste-WC) und erhalten mindestens eine Terrasse oder einen Balkon. Auf dem Grundstück werden zudem KFZ-Stellplätze für jede Wohnung errichtet.

Grundsätzlich werden die Verkehrsflächen im Haus eher gering gehalten, was eine optimale Nutzung der offenen Wohnbereiche ermöglicht. Die großen Fenster werden zudem alle Wohnungen mit reichlich Tageslicht versorgen.

Das Haus wird nach den neuesten Standards hinsichtlich erneuerbaren Energien erbaut und ermöglicht eine ressourcenschonende und doch komfortable Lebensweise.

Wichtiger Hinweis: Haus, Wohnungen und Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt. Das dargestellte Bildmaterial zeigt eine vergleichbare Musterwohnung und enthält möglicherweise Inventar, das nicht Bestandteil der angebotenen Wohnung ist. Das angegebene Hausgeld versteht sich als Prognose; Änderungen oder Abweichungen vorbehalten.

# Ausstattung

- ++ Moderner Neubau zum Erstbezug!
- ++ Fertigstellung vsl. August 2024
- ++ KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück
- ++ Hochwertig ausgestattet
- ++ Bodentiefe Fenster
- ++ Fußbodenheizung
- ++ Offener Wohnschnitt mit hellen Räumen
- ++ Jede Wohnung mit Terrasse / Balkon
- ++ Gemeinschaftsgarten
- ++ Erneuerbare Energien



## Lage

Die KLEINSTE Kommune Deutschlands - Woltersdorf (bei Berlin)!! Sie 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 Großstadtschunel 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 Bauersee, 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. Woltersdorf besitzt zwar keinen eigenen Bahnhof, dennoch verbinden Buslinien den Ort mit Bahnhof Erkner und somit der Bahnstrecke Berlin-Frankfurt (Oder).

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

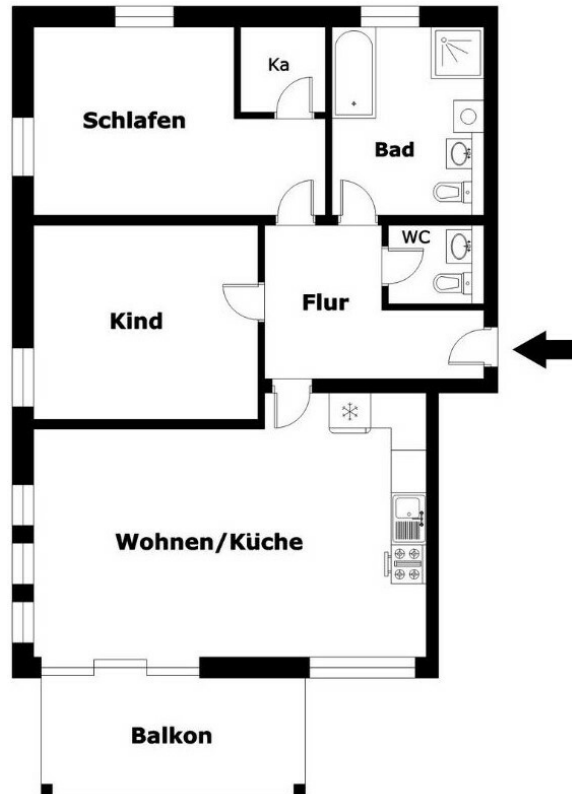
# Bilder



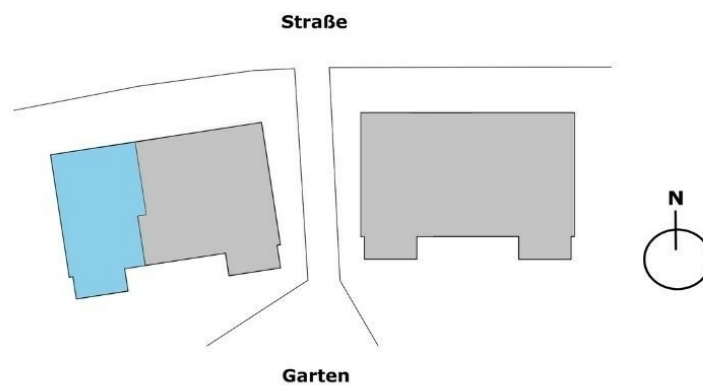




# Grundriss



## Wohnung 3 / 1. Obergeschoss links





Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen  
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**  
und **unverbindlich** und beraten Sie zu  
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

[www.wunderagent.de/immobilienbewertung](http://www.wunderagent.de/immobilienbewertung)

Bekannt aus



ZEIT ONLINE



Haus & Grund  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





**Wir beraten Sie gern.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ [support@wunderagent.de](mailto:support@wunderagent.de)

☎ 0800 673 82 23

[www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.