 **€457,000**  
Purchase price

 **97.18 m<sup>2</sup>**  
Living size

 **4**  
Rooms

 **2**  
Bathrooms

Object-ID: DX3CJG

## Einzug im August: 4 Zimmer Neubauwohnung im Erstbezug ++ Südbalkon, Stellplatz

15569 Woltersdorf - Woltersdorf

- ✓ Apartment for Sale
- ✓ Quality of fittings Elevated
- ✓ Garden
- ✓ Guest toilet
- ✓ Home Sweet Home
- ✓ Property condition First time use
- ✓ Balcony
- ✓ Floor Heating
- ✓ Outside Parking

WunderAgent - My partner for rental and sale

Other properties, see [www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

# About property

## Property Details

Property class:	Apartment
Property type:	Apartment
Floor:	3 of 3
Living space:	97.18 m <sup>2</sup>
Rooms:	4
Bedrooms:	3
Bathrooms:	2
Property condition:	First time use
Quality of fittings:	Elevated
Building year:	2023
Own usage possibility:	Immediate

## Garage

Garage type:	Outside Parking
Number of garages:	1
Garage ownership type:	Right of special use
<b>Garage purchase price:</b>	<b>€20,000.00</b>

---

## Energy Certificate Details

Date of creation:	from 2014-05-01 (EnEV 2014)
Type:	Demand certificate
Final energy demand:	32.02 kWh/(sqm*a)
Substantial energy:	Other
Heating type:	Heat pump
Year of heating construction:	2023

# About property

## Costs

<b>Direct purchase price:</b>	<b>€477,000.00</b>	<b>4,908.42 €/m<sup>2</sup></b>
Purchase price:	€457,000.00	4,702.61 €/m <sup>2</sup>
Buyer commission:	3.57% of the purchase price incl. VAT	
Commission note:	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.	

---

## Rental

Market rent:	€1,943.60	(20.00 €/m <sup>2</sup> )
Apartment:	Not rented out	

# Property description

Die bezugsfreie Neubau Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sechs-parteien Mehrfamilienhauses in beliebter Lage in Woltersdorf bei Berlin.

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.

#####  
#####

Die Wohnungen ist hochwertig ausgestattet (z.B. bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, modernes Bad, Gäste-WC) und verfügt über einen Balkon mit Südausrichtung. Überdies gehört ein KFZ-Stellplatz dazu, welcher auf dem

Grundstück steht.

Grundsätzlich wurden die Verkehrsflächen in der Wohnung eher gering gehalten, was eine optimale Nutzung der offenen Wohnbereiche ermöglicht. Die großen Fenster versorgen die Wohnungen mit reichlich Tageslicht.

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

Daher ist auch eine energiesparende Luft-Wärmepumpe verbaut und das Wohnhaus hat eine ausgezeichnete Energiebilanz.

Hinweis: Der KFZ-Stellplatz muss mit der Wohnung erworben werden, da ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz besteht.

# Equipment

- ++ Moderner Neubau zum Erstbezug!
- ++ KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück
- ++ Hochwertig ausgestattet
- ++ Bodentiefe Fenster
- ++ Fußbodenheizung
- ++ Offener Wohnschnitt mit hellen Räumen
- ++ Balkon
- ++ Gäste-WC
- ++ Gemeinschaftsgarten
- ++ Erneuerbare Energien
- ++ Luft-Wärmepumpe



## Area

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 Großstadtschungel 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).



# Miscellaneous

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

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

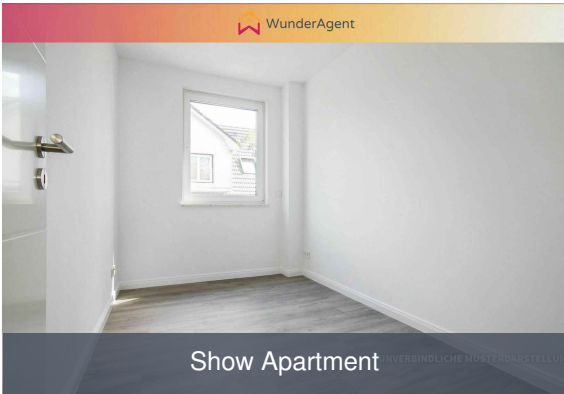
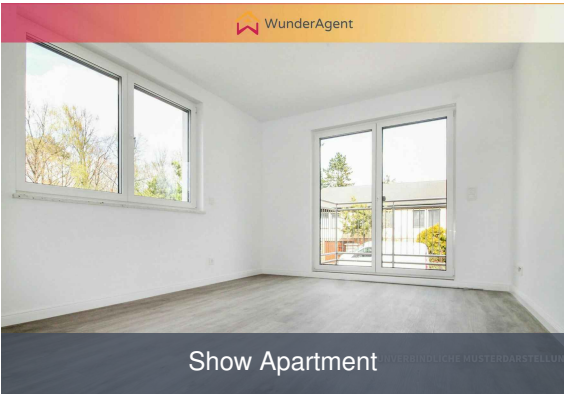
Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

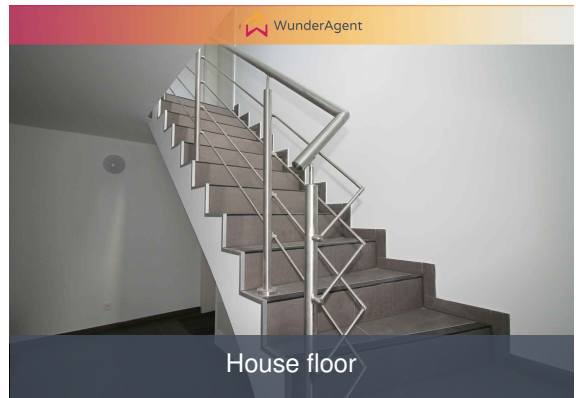
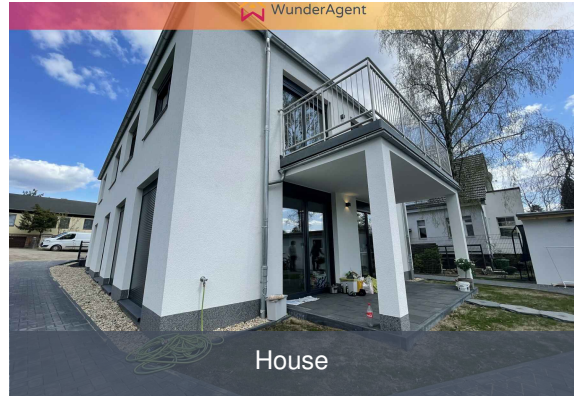
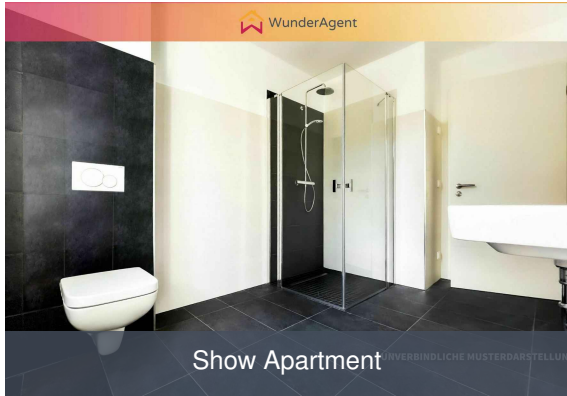
Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten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

# Images



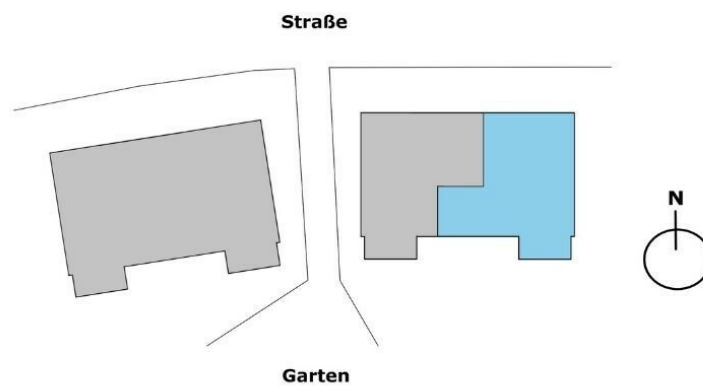




# Floor plan



## Wohnung 12 - 2. Obergeschoss rechts





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





**We are happy to advise you.**  
We look forward to your call or email:

✉ [hello@wunderagent.com](mailto:hello@wunderagent.com)

☎ 0800 673 82 23

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

### Disclaimer

This exposé was made according to the principal, and only serves in advance of a visit. All details of equipment and details were by seller / landlord made. Wunder Agent is not responsible for the accuracy of the statements made - this is especially true for the correct determination of the living space. In the Inspection of the property by miracles Agent resetting all information for plausibility checked. If in doubt, we recommend you before the conclusion of any sales or lease a detailed determination of the designated floor space. We are happy to advise you in person Talk. This exposé is not part of a sale or lease - fulfilled it only preliminary information purposes in advance of a visit. Promised features (For example, correct living space) should the purchase or lease directly with the seller / landlord be regulated by contract. Even this does Wunder Agent no liability.