



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Einfamilienhaus | 155 m² Wfl. | 6 Zimmer | 785 m²
Grundstück | nahe Frankfurt (Oder)



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 15295 Ziltendorf

Baujahr: 1900

Letzte Modernisierung: 2022

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 155 m²

Grundstücksfläche (ca.): 785 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 215.000,-

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

> Wohnung
> Ziltendorf
> 6 Zimmer

> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	15295 Ziltendorf
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	155 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	785 m ²
Kaufpreis	215.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	299 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20 m ²
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Befeuerung	Gas

Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Bezugsfrei in ca. 12 Monaten
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

> Wohnung
> Ziltendorf
> 6 Zimmer

> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Ziltendorf bietet viel Platz für individuelles Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage. Der Bezug ist planbar und erfolgt ca. 12 Monate nach Beurkundung des Kaufvertrages.

Der derzeitige Eigentümer bleibt nach Beurkundung für einen Zeitraum von ca. 12 Monaten im Haus und zahlt in dieser Zeit eine vereinbarte Kaltmiete. Für den Käufer ergibt sich daraus ein planbarer Übergang bis zur vollständigen Verfügbarkeit bzw. Eigennutzung.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über ca. 155 m² Wohnfläche mit insgesamt 6 Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht sowohl eine familiengerechte Nutzung als auch flexible Wohnkonzepte. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Elektrik und Fenster (2014), die Neueindeckung des Daches mit engobierten Tondachziegeln (2021) sowie die Installation einer Gas-Brennwertheizung (2022).

Die Innenausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden im Erdgeschoss sowie Teppichboden im Dachgeschoss. Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung (2014) und Rollläden im Erdgeschoss tragen zusätzlich zum Wohnkomfort bei.

Das ca. 785 m² große Grundstück bietet einen gepflegten Garten mit ruhigen Sitzbereichen sowie vorbereiteter Infrastruktur für ein Bewässerungssystem und einen Rasenroboter. Eine überdachte Terrasse in Ostausrichtung ergänzt den Außenbereich. Die vollständig gepflasterte Hofeinfahrt mit zweiflügeligem Einfahrtstor ermöglicht eine komfortable Zufahrt und eine klare Abgrenzung des Grundstücks.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt zur Verfügung. Ein Schuppen bietet weiteren Stauraum. Der vorhandene Teilkeller kann als praktischer Stauraum genutzt werden.

Einen 360°-Rundgang stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage vor einer Besichtigung zur Verfügung.

Ausstattung:

BAUWEISE & KONSTRUKTION

Massive Bauweise mit doppelt gebrannten Klinkern
Klassisches Satteldach mit ca. 45° Dachneigung
Dacheindeckung mit engobierten Tondachziegeln in Weinrot (2021 erneuert)

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Geschosshöhe ca. 2,65 m

AUßENBEREICH

Großzügige, vollständig gepflasterte Hofeinfahrt
Zweiflügeliges Einfahrtstor in Metallausführung für komfortable Zufahrt und klare Abgrenzung des Grundstücks
Seitlicher Hauseingang in Ostausrichtung
Überdachte, gepflasterte Terrasse (ca. 20 m²) ebenfalls in Ostausrichtung

STELLPLÄTZE

Eine Einzelgarage (z. B. geeignet für Motorräder) sowie eine Doppelgarage
Weitere Stellmöglichkeit für einen Pkw in der Einfahrt
Schuppen (ca. 2,3 x 3,3 m) für zusätzlichen Stauraum

GARTEN

Gepflegter Garten mit vorbereiteter Infrastruktur für Rasenroboter und Bewässerungssystem
Wasserversorgung über Grundwasser (Pumpsystem im Keller)
Ruhige Sitzbereiche mit angenehmen Rückzugsmöglichkeiten
Innenausstattung

BÖDEN & WÄNDE

Erdgeschoss:
Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
Wände glatt verputzt und weiß gehalten

Dachgeschoss:
Bodenbelag Teppich
Wände überwiegend tapeziert

BÄDER

Tageslichtbad, deckhoch gefliest, ausgestattet mit Badewanne und Dusche
Gäste-WC im Erdgeschoss mit Fenster

FENSTER & VERSCHATTUNG

Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung (erneuert 2014, guter Zustand)
Rollläden im Erdgeschoss (manuell bedienbar)

TÜREN & TREPPE

Innentüren aus Holz, weiß lackiert
Holztreppe ins Dachgeschoss

HEIZUNG & TECHNIK

Gas-Brennwertheizung der Firma Junkers (erneuert 2022)
Zentraler Warmwasserspeicher mit ca. 120 Litern
Heizkörper in allen Räumen vorhanden

KELLER

Teilkeller mit zusätzlichem Stauraum

- > Wohnung
- > Ziltendorf
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1008



Die Pumpe für die Gartenbewässerung (Grundwasser) ist dort untergebracht

MODERNISIERUNGEN (Auszug)

- 2012: Einbauküche
- 2014: Erneuerung der Elektrik und Fenster
- 2021: Neue Dacheindeckung (engobierte Tondachziegel in weinrot)
- 2022: Erneuerung der Heizungsanlage

Lagebeschreibung:

LAGE & UMFELD

Ziltendorf ist eine gewachsene Gemeinde im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage im Osten Deutschlands. Eingebettet in die Landschaft mit weitläufigen Feldern, Wäldern und der Nähe zur Oder, spricht der Standort insbesondere Menschen an, die Wert auf ein entspanntes und grünes Wohnumfeld legen.

INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG

Die Gemeinde verfügt über eine solide Grundversorgung direkt vor Ort. Dazu zählen unter anderem ein Kindergarten, eine Grundschule, medizinische Angebote wie Hausarzt und Physiotherapie sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe, Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben, was die Wohnqualität zusätzlich stärkt.

ANBINDUNG & ERREICHBARKEIT

- * Eisenhüttenstadt: ca. 6 km | ca. 10 Minuten Fahrzeit
 - * Frankfurt (Oder): ca. 15 km | ca. 15 Minuten Fahrzeit
 - * Berlin (Stadtgrenze): ca. 90 km | ca. 60 Minuten Fahrzeit
- Anschluss an die A12 (Richtung Berlin) in ca. 15-20 Fahrminuten erreichbar. Frankfurt (Oder) bietet zudem einen Bahnanschluss mit direkter Verbindung nach Berlin.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nur ca. 1 Gehminute vom Objekt entfernt.

FREIZEIT & LEBENSQUALITÄT

Abgerundet wird die Lage durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, darunter Rad- und Wanderwege entlang der Oder sowie der bekannte Oder-Neiße-Radweg. Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der Ruhe, Lebensqualität und funktionale Anbindung miteinander verbindet.

WIRTSCHAFTSSTANDORT & NUTZUNGSPERSPEKTIVE

Die Lage profitiert vom wirtschaftlichen Umfeld der Städte Frankfurt (Oder) und Eisenhüttenstadt mit etablierten Arbeitsplätzen in Industrie, Dienstleistung und Verwaltung. Gleichzeitig gewinnt Brandenburg durch bedeutende Ansiedlungen internationaler Unternehmen insbesondere den Ausbau der Tesla-Gigafactory in Grünheide zunehmend an

wirtschaftlicher Dynamik, was sich auch auf die Wohnraumnachfrage im erweiterten Umfeld positiv auswirkt.

In Kombination mit der vorhandenen Infrastruktur und der guten Erreichbarkeit der Städte bietet der Standort eine attraktive Perspektive für eine Eigennutzung.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gern bei der Wahl einer geeigneten Finanzierung über unseren Finanzierungspartner.

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sich der Kaufpreis bei erhöhter Nachfrage ändern kann.

Objektbilder:



Hofbereich mit überdachter Terrasse

Eckdaten

- > Wohnung
- > Ziltendorf
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1008



Garten mit Sitz- und Aufenthaltsbereich



Gepflasterter Hof und Terrassenbereich



Straßenansicht mit Umgebung



Eingangsbereich mit Zugang zu den Wohnräumen



Hausansicht mit Einfahrt



Essbereich mit Blick in den Flur

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Wohnung
- > Ziltendorf
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1008



Wohnzimmer mit Sitzbereich



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Wohnbereich mit Übergang zum Esszimmer



Schlafzimmer 1 mit Dachgeschoss



Weiteres Zimmer (z. B. Arbeits- oder Schlafzimmer)



Schlafzimmer 2 mit Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Wohnung
- > Ziltendorf
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1008



Flur mit Zugang zu den Wohnräumen



Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche



Küche mit Einbauküche und Essbereich



Nebengebäude mit Garagen und Hofbereich



Flur und Zugang ins Schlafzimmer



Gartenansicht mit Grünfläche und Gestaltungselementen

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Wohnung
- > Ziltendorf
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1008



Gartenansicht mit Blick auf das Haus

BODEWEI  **IMMOBILIEN**



THUY BODEWEI

IMMOBILIENMAKLERIN (IHK)

0176 456 31 82 6

kontakt@bodewei-immobilien.de



www.bodewei-immobilien.de Ansprechpartnerin

Eckdaten

- > Wohnung
- > Ziltendorf
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1008



GRUNDRISS_ERDGESCHOSS

Grundriss - ERDGESCHOSS

Eckdaten

- > Wohnung
- > Ziltendorf
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1008



GRUNDRISS_OBERGESCHOSS

Grundriss - OBERGESCHOSS

- > Wohnung
- > Ziltendorf
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1008



AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.
2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.
3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
 - Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
 - Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
 - Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.
4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.
5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.