BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Einfamilienhaus | 161 m² Wfl. | 6 Zimmer | 785 m² Grundstück | nahe Frankfurt (Oder)



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 15295 Ziltendorf
Baujahr: 1900
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 161 m²
Nutzfläche (ca.): 151 m²
Grundstücksfläche (ca.): 785 m²
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis € 200.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Ziltendorf
> 6 Zimmer
> 161 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	15295 Ziltendorf
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	161 m²
Nutzfläche (ca.)	151 m²
Grundstücksfläche (ca.)	785 m²
Kaufpreis	200.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1900
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20 m²
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	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Ziltendorf bietet viel Platz für individuelles Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über ca. 161 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. Teilweise 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)
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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Ziltendorf
> 6 Zimmer
> 161 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008



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 zweifacher und teilweise dreifacher Verglasung
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
Die Pumpe für die Gartenbewässerung (Grundwasser) ist dort untergebracht

MODERNISIERUNGEN
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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Ziltendorf
> 6 Zimmer
> 161 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008



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:



Straßenansicht des Einfamilienhauses



Straßenansicht mit Umgebung



Hausansicht mit Einfahrt



Hofbereich mit überdachter Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Ziltendorf
> 6 Zimmer
> 161 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008





Garten mit Sitz- und Aufenthaltsbereich



Wohnzimmer mit Sitzbereich



Eingangsbereich mit Zugang zu den Wohnräumen



Wohnbereich mit Übergang zum Esszimmer



Essbereich mit Blick in den Flur



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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Ziltendorf
> 6 Zimmer
> 161 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008





Schlafzimmer im Erdgeschoss



Flur mit Zugang zu den Wohnräumen



Schlafzimmer 1 mit Dachgeschoss



Küche mit Einbauküche und Essbereich



Schlafzimmer 2 mit Dachgeschoss



Flur und Zugang ins Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Ziltendorf
> 6 Zimmer
> 161 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008





Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche



Gartenansicht mit Blick auf das Haus



Nebengebäude mit Garagen und Hofbereich



Ansprechpartnerin



Gartenansicht mit Grünfläche und Gestaltungselementen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Ziltendorf
> 6 Zimmer
> 161 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1008



Ansprechpartner:

Frau Thuy Bodewei

Telefon: 0176 4563 1826
E-Mail: t.bodewei@bodewei-immobilien.de

Firmendaten:

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026