

## Wandlitz

# Neues Wohn-Wohlgefühl auf einer Ebene \* ca. 150 m zur Wandlitzer Badestelle \* MEA eigener Steg

Objektnummer: 24412018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 599.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 771 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24412018                  |
| Wohnfläche   | ca. 116,42 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2006                      |
| Stellplatz   | 2 x Carport               |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 599.500 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 17 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche   |

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                            |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch     | 79.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.08.2034      | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                            |

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



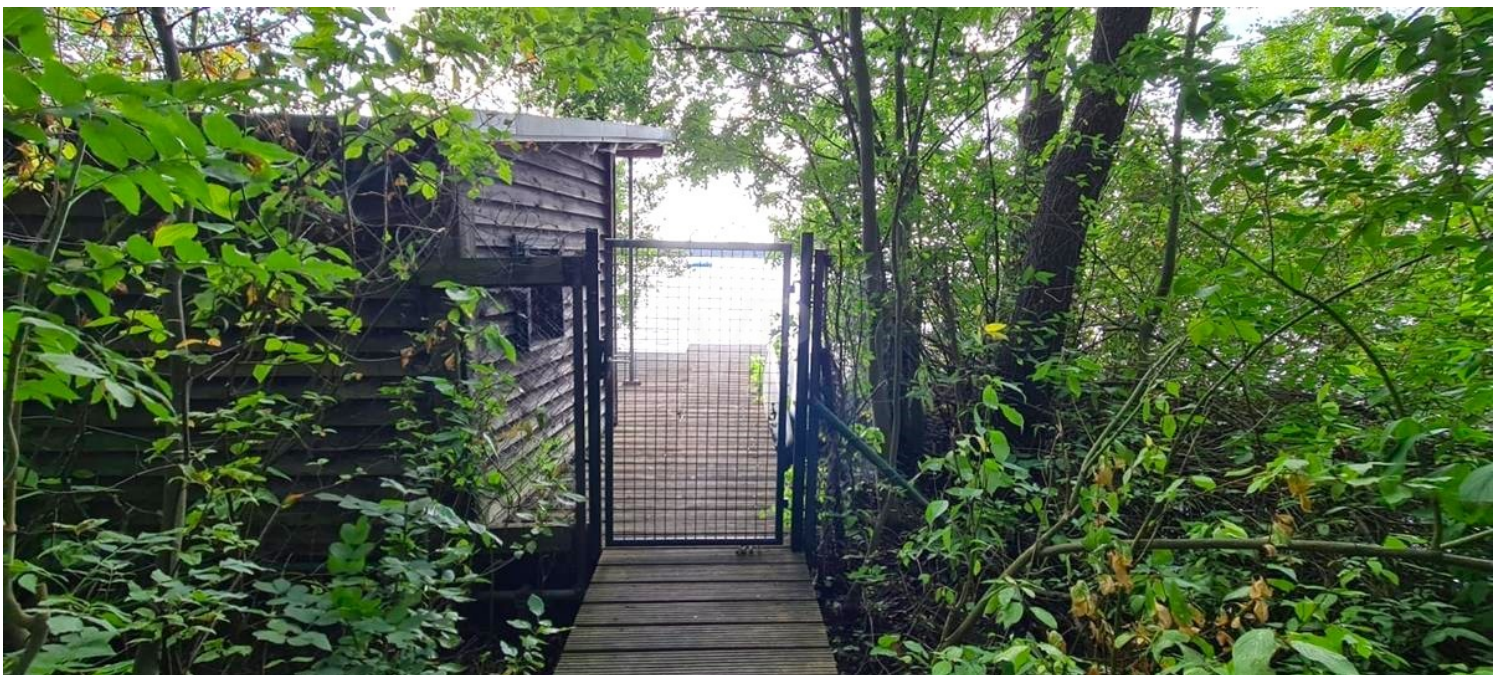
Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





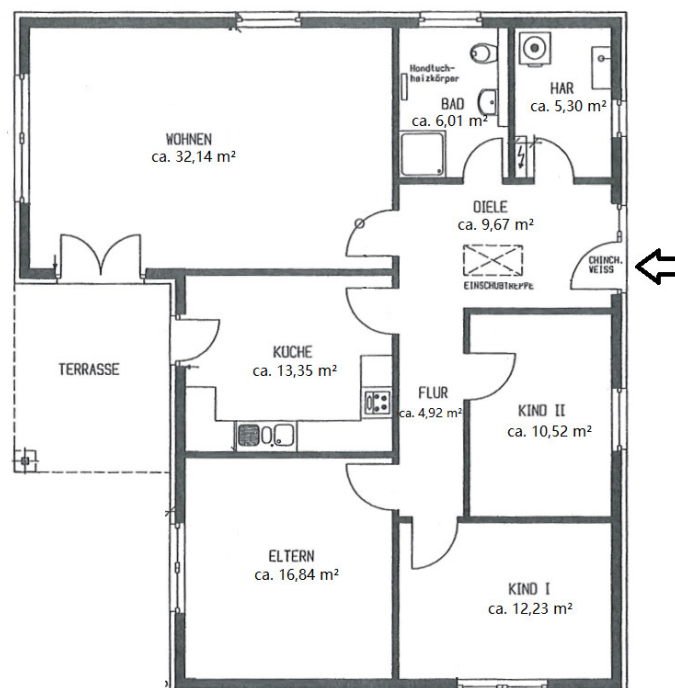
Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne und energieeffiziente Einfamilienhaus im Bungalowstil ist ideal für all jene, die ein sofort bezugsfertiges Eigenheim suchen, ohne die zeitintensive Planung und den Bauprozess durchlaufen zu müssen. In diesem schönen „Heinz von Heiden-Haus“ leben Sie komfortabel auf einer Ebene mit einem durchdachten Raumkonzept. Zur Immobilie gelangen Sie über eine ruhig gelegene Privatstraße, direkt dem Wandlitzsee ausgerichtet. Das Haus wurde auf dem hinteren Teil des Grundstückes platziert und eine gepflasterte Zuwegung führt Sie direkt zum Eingangsbereich. Eine großzügige Diele bietet den Zugang in alle Räumlichkeiten und eröffnet gleich den beeindruckenden Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die Süd-West-Terrasse. Die angrenzende Küche ist mit einer attraktiven Einbauküche sowie allen Geräten ausgestattet und gewährt ebenso den Zugang auf die Terrasse. Neben dem Hauptschlafzimmer und einem modernen Duschbad gibt es zwei zusätzliche Zimmer, die flexibel als Arbeits-, Gäste- oder auch Kinderzimmer genutzt werden können. Der Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlicher Stauraum für alle Dinge, die man nicht täglich braucht, aber immer im Blickfeld sein sollten, finden hier Platz. Ein Doppelcarport zum Unterstellen Ihrer Fahrzeuge und ein geräumiges Holz-Gartenhaus, das Platz für Gartengeräte und mehr bietet, runden dieses attraktive Angebot ab. Das Grundstück verfügt über einen Brunnen, der eine kostensparende Gartenbewässerung garantiert. Ein besonderes Highlight unseres Immobilienangebotes ist der ca. 150 m fußläufig entfernte Seezugang, mit Steg und Bade-Plattform. Die Nutzung obliegt einer Eigentümergemeinschaft, die für die Wartung und Instandhaltung zuständig sind. Vielleicht können Sie schon bald Ihr neues Zuhause in traumhafter Lage genießen. Zögern Sie also nicht und vereinbaren Sie zeitnah einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Ausstattung und Details

- Heinz von Heiden Haus / massive Bauweise
- ruhige Lage in Privatstraße
- Steg mit Badeplattform und Bootshaus (Nutzungsrecht Anlieger-Eigentümergeinschaft)
- Duschbad mit Handtuchheizkörper und Regendusche
- manuelle Jalousien
- Doppelcarport
- teilüberdachte Süd-West-Terrasse (ca. 28,05 m<sup>2</sup>) mit Sonnenschirm (ca. 3 x 3 m)
- Gartenhaus (ca. 17,7 m<sup>2</sup> / 2011)
- Freisitz hinter dem Carport
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Außengartenzähler
- Mähroboter
- 2 Solar-Paneele (auf dem Gartenhaus installiert)
- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage
- Glasfaseranschluss in Auftrag

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Alles zum Standort

Mitten im Naturpark Barnim, umgeben von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz nur wenige Kilometer vor den nördlichen Toren Berlins. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage in einer Privatstraße. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und gut erreichbar. Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894 und 909. Das Strandbad Wandlitzsee und der Bahnhof Wandlitzsee sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Wandlitzsee bietet Anschluss an die Regionalbahn (RB27), die Sie in ca. 20 Minuten nach Berlin-Karow bringt. Sehr gute Verkehrsverbindungen über zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum. Eine gute Infrastruktur sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis hin zum Gymnasium überzeugen immer mehr Familien, sich hier niederzulassen. Verschiedene Ärzte wie Zahnärzte, Urologe, Orthopäde, Internist und Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke sind im Umkreis von 500 Metern schnell zu erreichen. Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz ein idealer Ausgangspunkt für Rad- und Wandertouren durch die abwechslungsreiche und interessante Landschaft des Naturparks Barnim. Zahlreiche Seen mit guter Wasserqualität wie der Wandlitzsee und der Liepnitzsee locken naturverbundene Großstädter in die Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Auch für Kultur und Freizeit ist gesorgt. Ob ein entspannter Filmabend im Goldenen Löwen, amüsante Theaterstücke im Theater am Wandlitzsee oder Golfen mit der ganzen Familie in Prennden - hier ist für jeden etwas dabei.

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24412018 - 16348 Wandlitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138 Wandlitz  
E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)