

Wandlitz

# Großzügiges Anwesen auf parkartigem Grundstück in Wandlitz - für Investoren auch Neubebauung möglich

Objektnummer: 24412012



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

KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.985 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24412012 - 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: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24412012
Wohnfläche	ca. 217,41 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	3 x Carport

Kaufpreis	1.995.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 516 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



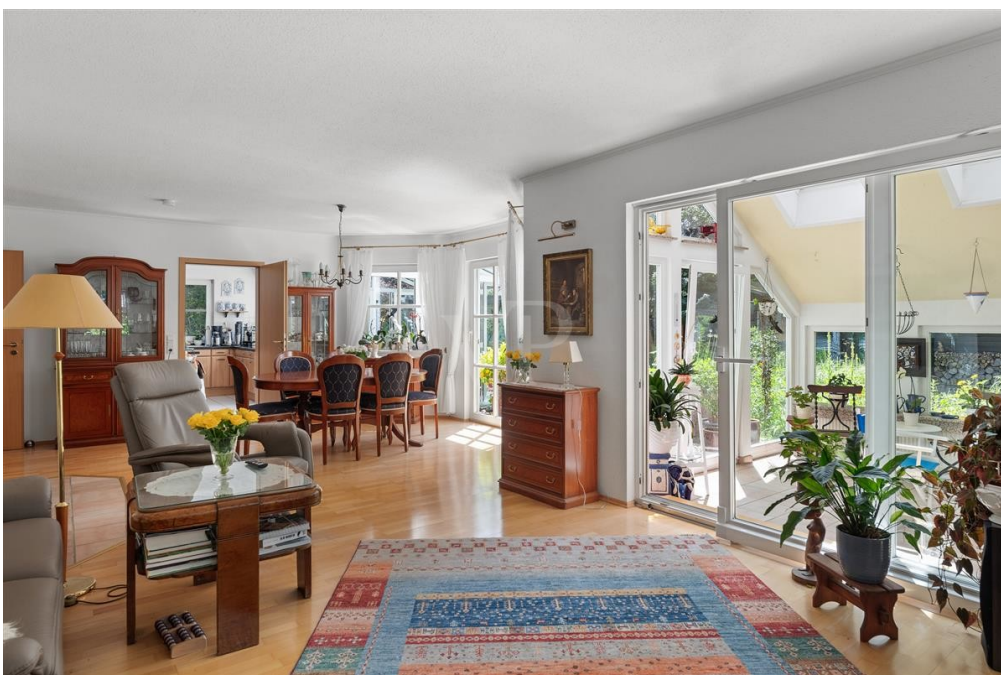
Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



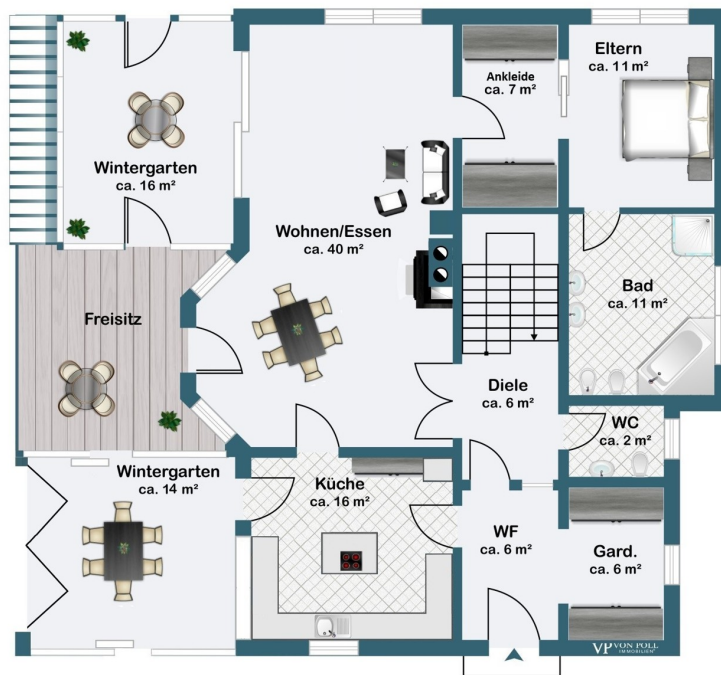
Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

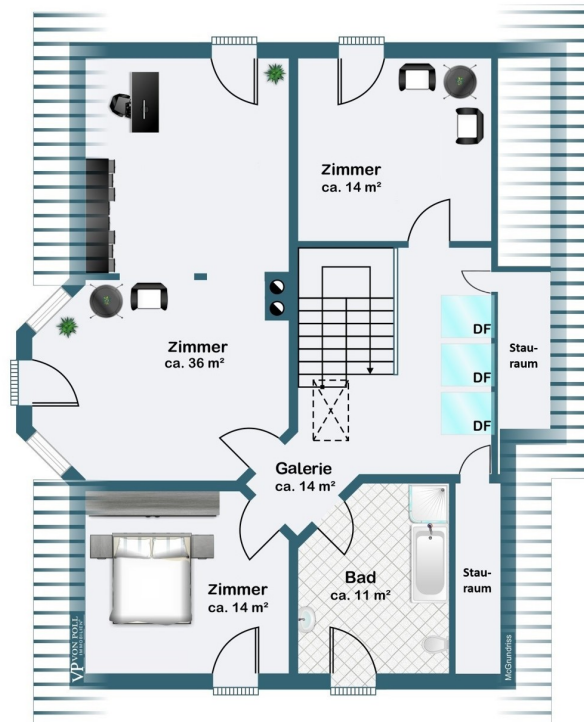
## Die Immobilie

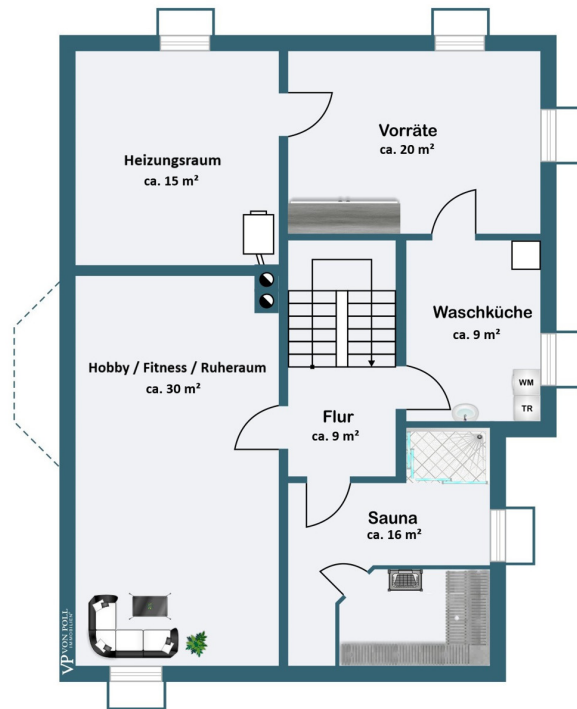


Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

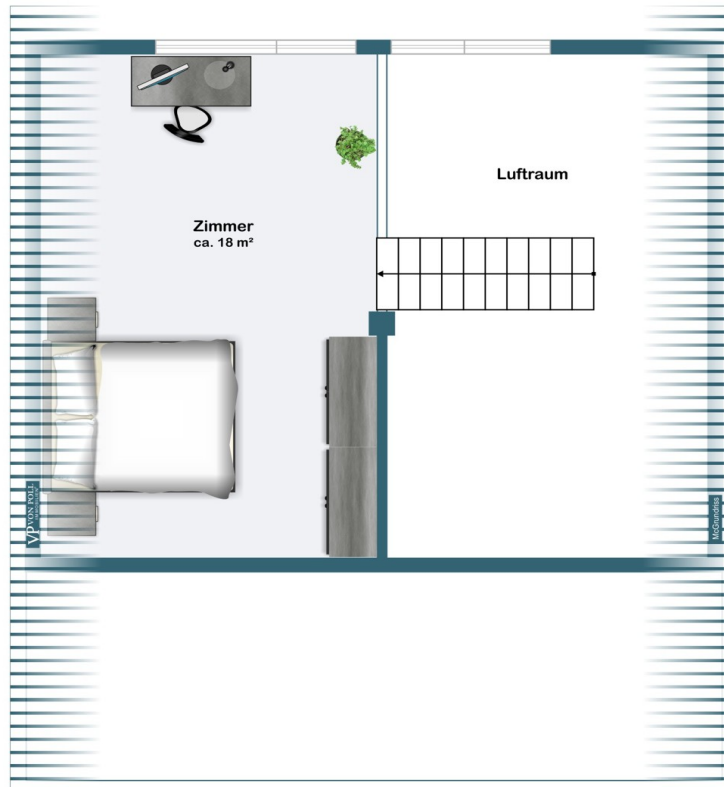
## Grundrisse











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: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Ein erster Eindruck

Unser einmaliges Immobilienangebot bietet Ihnen auf einem ca. 4000 m<sup>2</sup> angelegtem Parkgrundstück, mit immergrüner Randbepflanzung, altem Baumbestand und einer kleinen Teichanlage, eine ruhige Abgeschlossenheit in traumhafter Lage von Wandlitz. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Anliegerstraße und zeichnet sich durch großzügige Villen und Stadthäuser, wie in in dieser Lage üblich, aus. Von den jetzigen Eigentümern einst betrieben als „Feriendorf Märkische Eichen“ - bebaut mit einem komfortablen Einfamilienhaus, einem kleinen Chalet und weiteren Nebengebäuden in malerischer Naturlandschaft eingebettet, wird Sie dieses Ensemble begeistern. Das gesamte Areal bietet Platz und Raum für vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zur privaten und auch beruflichen Entfaltung. Das Haupthaus fügt sich harmonisch in die Landschaft ein und schafft eine perfekte Balance zwischen Komfort und Naturverbundenheit. Es ist voll unterkellert verfügt über eine gesamte Wohn- und Nutzfläche von ca. 317 m<sup>2</sup>. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten ist mit einem gemütlichen Speckstein-Kaminofen ausgestattet. Vom Wohnbereich abgehend, ist das Masterschlafzimmer mit Bad En Suite über einen Ankleidebereich erreichbar. Der Wintergarten von der Küche abgehend, ausgestattet mit einer frontalen Faltanlage, seitlichen Schiebetüren und Dachflächenfenstern zum Öffnen, Markise sowie eine Fußbodenheizung, erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzliche Möglichkeiten zum Entspannen und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Im Obergeschoss empfängt Sie eine geräumige Galerie und bietet den Zugang in weitere Räumlichkeiten, die den privaten Bereich auf dieser Ebene vervollständigen. Vom Flur aus, erreichen Sie das Untergeschoss mit komfortabler Deckenhöhe von ca. 2,40 m. Hier eröffnet sich ein Bereich für Hobby, Arbeiten, Wellness und Fitness, auch die Heiztechnik ist hier untergebracht. Ein liebevoll gestalteter Garten überrascht mit lauschigen Ecken und einem kleinen bisschen Wildnis, die ein romantisches Feeling vermitteln. Kreative Ideen für Outdoor-Plätze lassen sich hier problemlos umsetzen. Auch auf das Kochen im Freien muss hier nicht verzichtet werden, hierzu steht eine rustikale Outdoor-Küche mit gemütlichem und überdachtem Freisitz zur Verfügung. Wer das Hütten-Feeling mag, dem wird das kleine Chalet gefallen. Auf ca. 55 m<sup>2</sup> mit vorgelagerter Terrasse bieten wir hier einen hübschen Rückzugsort ohne auf tägliche Annehmlichkeiten, wie eigene Küche und eigenes Bad zu verzichten. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, eine Garage für das Wohnmobil sowie ein Doppel-Carport auf dem hinteren Teil des Grundstückes zur Verfügung. Weitere Freizeit-Bungalows ohne Heizung und Wasser (Typ B26) aus dem Altbestand, die nun weichen könnten, um neue Bau- oder Grundstückskapazitäten zu schaffen, befinden sich auf dem Grundstück. Dieses großartige, fast schon parkähnliche Grundstück bietet Platz zum Träumen und für Jedermann eine Lösung, ob nun neue



Perspektiven für die Familie, dem Paar mit Platzanspruch oder auch dem Investor, der dieses Grundstück komplett neu beplanen möchte. Ein Exposé kann niemals das wiedergeben, was Sie im Original erwartet - lassen Sie sich dieses imposante Refugium in purer Idylle nicht entgehen!

Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Ausstattung und Details

- Grundstück besteht aus drei Flurstücken
- Grundstück gesamt: Breite ca. 65 m x Tiefe ca. 53 m (links) / ca. 61 m (rechts)
- Bebauung nach B-Plan Wandlitz Nord II
- zwei Zufahrten
- großzügiger Wohn- / Essbereich mit Speckstein-Kaminofen
- Gäste-WC
- zwei Bäder
- Dachsolaranlage für Warmwasser (drei Paneele)
- Wintergarten aus 2004 mit automatischer Verschattungsanlage
- Markise mit hand- und automatischer Bedienung
- großer Hobbyraum im Untergeschosse
- Sauna mit Doppeldusche im Untergeschoss
- Doppelgarage
- Garage für Wohnmobil
- Doppel-Carport
- mehrere Freisitze / Terrasse
- überdachte Außenküche
- Hochbeet ca. 8,00 x ca. 3,50 m (B / T)
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Regenzisterne ca. 20 m<sup>3</sup>
- zwei ehemalige Abwassergruben a 20<sup>3</sup> sind ungenutzt
- Holzlager
- Schuppen
- Flüssig-Gastank auf dem hinteren Teil des Grundstückes

---

"Chalet Marta" / Bj. 1993 mod. / ca. 50 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

- vorgelagerte Terrasse (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Wohn- und Essbereich mit Küche
- Duschbad (neu 2024)
- Schlafbereich über offene Treppe im Obergeschoss
- Beheizung über Flüssiggas-Tank
- 2023 neue Blechdacheindeckung

Sommerbungalow (Typ B36) / Baujahr 1978 / ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- Wohnküche
- Duschbad
- zwei Schlafzimmer

- PV-Anlage (12 Module / 4,6 kW) auf 2023 saniertem Dach mit Blecheindeckung
- unbeheizt

Gemeinschaftsbungalow / Baujahr 1985 / ca. 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- Gemeinschaftsraum
- Duschbad
- Kaminofen
- Gastherme 2014
- beheizt über Flüssiggas (Tank) hinter dem Bungalow
- neue Eindeckung mit Dachpappe - 2023

vier weitere Bungalows aus Altbestand ohne Heizung und Wasser - optionale Abrissobjekte (je ca. 30 m<sup>2</sup>)

Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Alles zum Standort

Mitten im Naturpark Barnim, umgeben von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die idyllische Gemeinde Wandlitz, nur wenige Kilometer nördlich von Berlin. Die malerische Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Wandlitz hat sich zu einem bevorzugten Wohnort und beliebten Ausflugsziel entwickelt. Sehr gute Verkehrsanbindungen durch zwei Bundesstraßen und die Autobahnen A10 und A11 tragen zum stetigen Wachstum der Gemeinde bei. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Innerhalb von drei Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894 und 909. Die Badestelle am Wandlitzsee sowie der Bahnhof Wandlitzsee sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Bahnhof bringt Sie die Regionalbahn (RB27) in etwa 20 Minuten nach Berlin-Karow. Eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie hochwertige Bildungsangebote von der Kita bis zum Gymnasium überzeugen immer mehr Familien, sich hier niederzulassen. Für sportliche Aktivitäten ist Wandlitz ein idealer Ausgangspunkt. Die abwechslungsreiche Landschaft des Naturparks Barnim bietet zahlreiche Möglichkeiten für Rad- und Wandertouren. Die vielen Seen mit hervorragender Wasserqualität, wie der Wandlitzsee und der Liepnitzsee, locken naturhungrige Großstädter in die Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Im historischen Ortskern von Wandlitz befindet sich mit dem "Goldenen Löwen" ein sehenswertes Veranstaltungszentrum der Gemeinde, in dem regelmäßig Musikveranstaltungen, Kabarett, Theatergastspiele, Lesungen, Filme und Ausstellungen stattfinden. Das Theater am Wandlitzsee bereichert mit seinem abwechslungsreichen Programm das kulturelle Leben der Region und macht Wandlitz zu einem attraktiven Wohn- und Ausflugsort.

Objektnummer: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24412012 - 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)