

Wandlitz

# Naturnah wohnen - Ein Haus voller Möglichkeiten am Waldrand

Objektnummer: 24412025



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 998 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24412025 - 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: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24412025
Wohnfläche	ca. 82,9 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	350.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	75.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





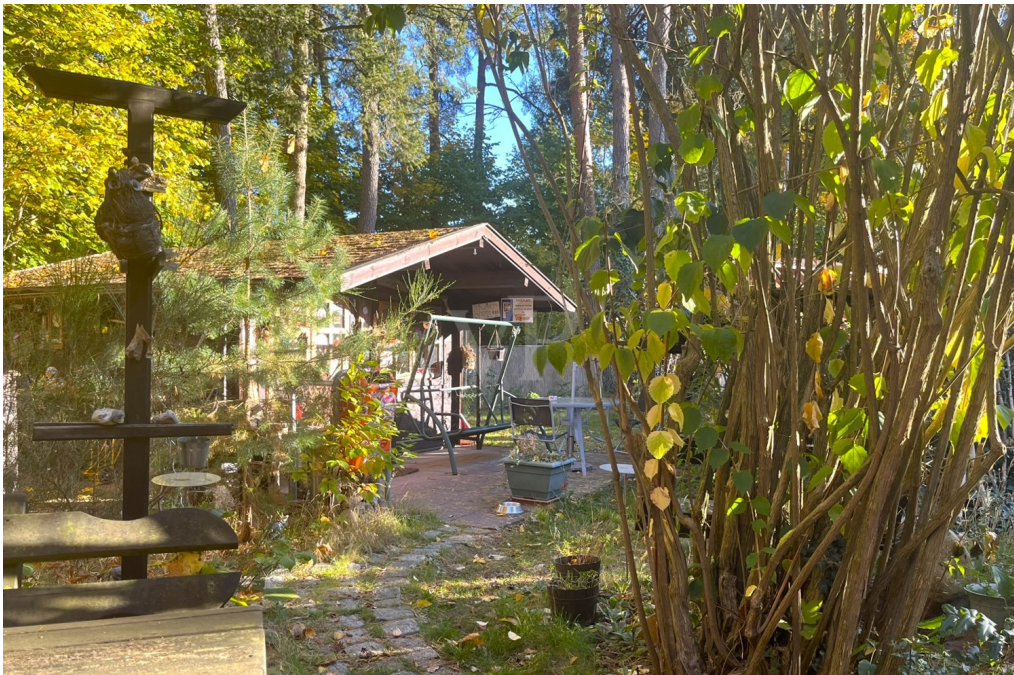
Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



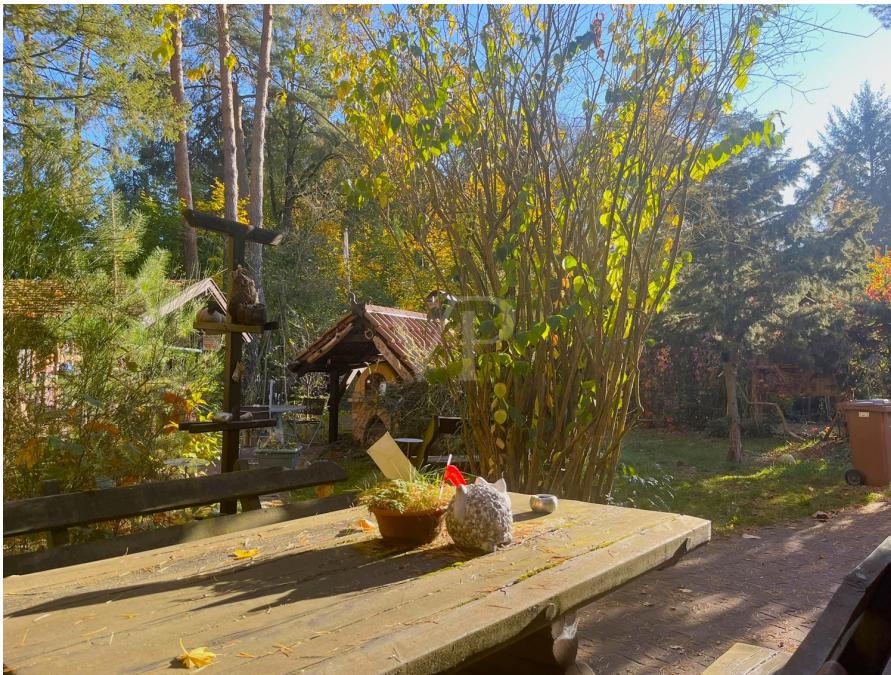
Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



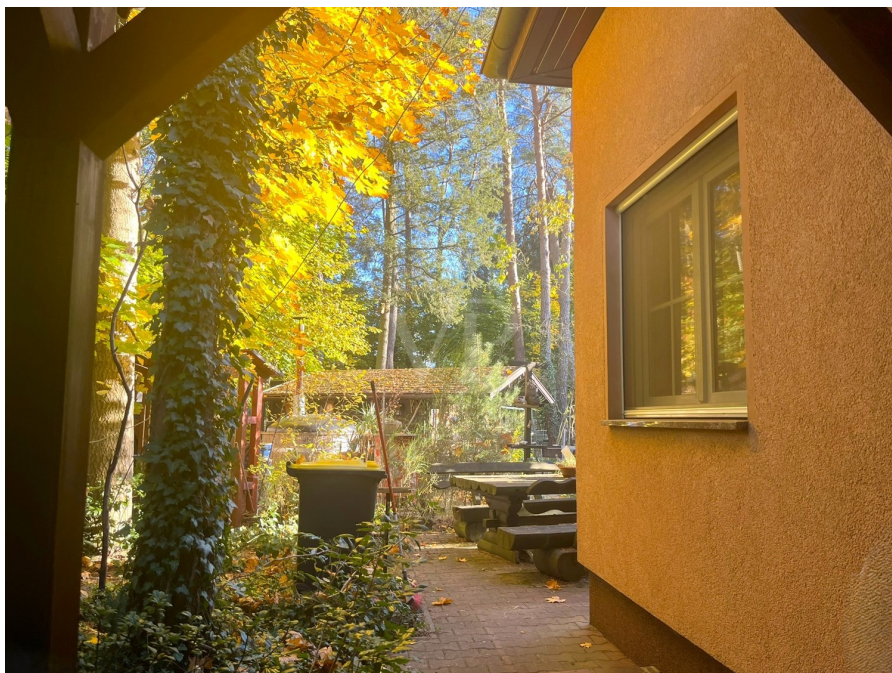
Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



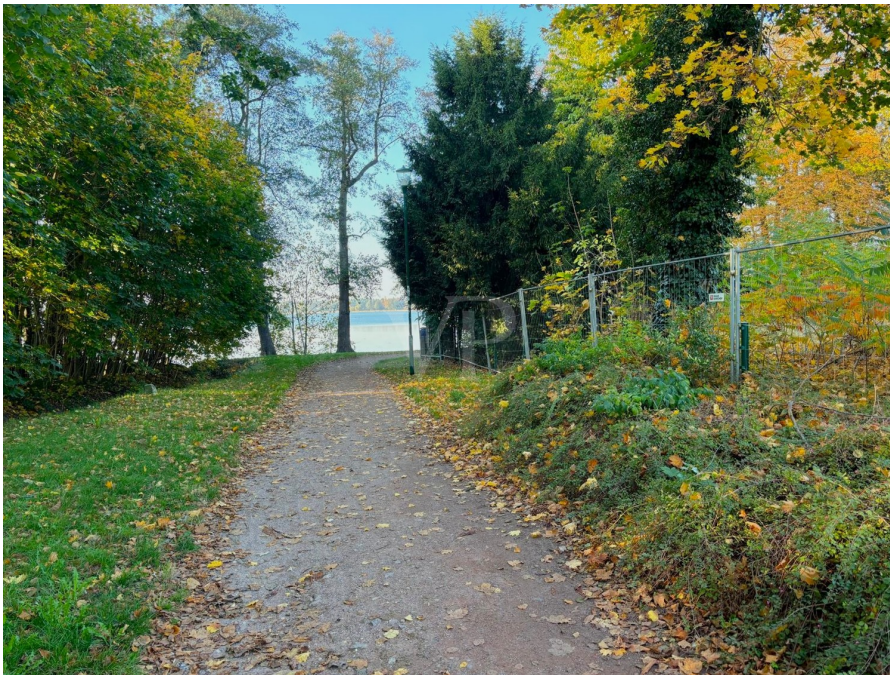
Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 20 Einzelunternehmen  
Markenführer in der Kategorie  
IMMOBILIEN

**ivd**

**WIR BILDEN AUS**  
2024  
IMMOBILIEN  
#REINWISSEN

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

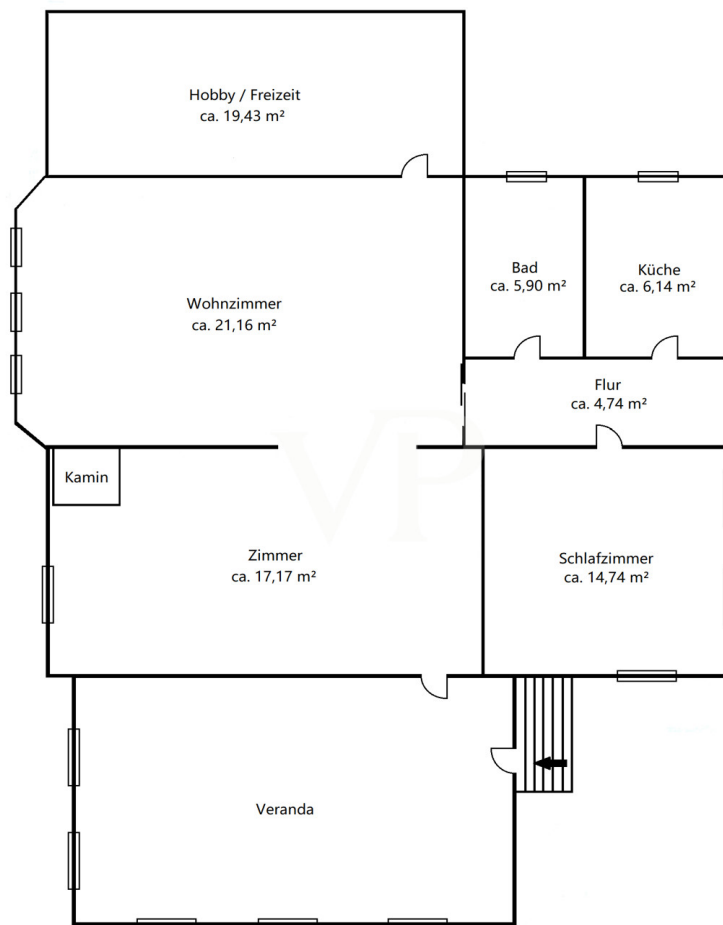
**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

Objektnummer: 24412025 - 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: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einer charmanten Immobilie aus dem Jahr 1939, die idyllisch am Waldrand gelegen ist und durch ihre besonders ruhige Lage besticht. Hier erwartet Sie ein Haus, das viel Potenzial bietet, um es ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Mit großzügigen Räumen und einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> haben Sie die Möglichkeit, einen Ort der Entspannung und Geborgenheit zu schaffen. Der großzügige Wohnbereich sowie das angrenzende Zimmer bieten viel Platz zum Entspannen, während das Schlafzimmer ein idealer Rückzugsort ist. Das moderne, 2017 renovierte Duschbad bietet hohen Komfort. Die Küche mit Waschmaschinenanschluss ist funktional eingerichtet und der beheizte Wintergarten lädt das ganze Jahr über zu gemütlichen Stunden ein. Ein weiteres Highlight ist der Hobby-/Freizeitraum mit ca. 19 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der vielseitig genutzt werden kann. Die innenliegenden Sprossenfenster verleihen dem Haus einen klassischen Charme, der Frey-Kaminofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und behagliche Abende. Für Entspannung nach einem langen Tag sorgt eine finnische Sauna. Das Haus wurde umfangreich modernisiert: Im Jahr 2005 wurde das Dach erneuert, 2001 die Elektrik und die Fenster, wodurch das Haus energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurde. Gleichzeitig sind alle Versorgungsleitungen (Stadtwater, Abwasser, Strom, Gas) sowie ein Glasfaseranschluss vorhanden. Zusätzlichen Stauraum bietet das ca. 10 m<sup>2</sup> große Gartenhaus, während das Doppelcarport mit angrenzender Werkstatt viel Platz für Fahrzeuge und handwerkliche Tätigkeiten bietet. Abgerundet wird das Angebot durch den gepflegten Außenbereich, in dem Sie den Tag in Ruhe genießen können. Diese Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: die ruhige Waldrandlage mit einem Hauch historischem Charme und das Potenzial, sie durch eigene Ideen und Renovierungsmaßnahmen zu neuem Leben zu erwecken. Lassen Sie sich von der ruhigen Umgebung inspirieren und machen Sie dieses Haus zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort.

Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Ausstattung und Details

- kernsaniert
- innenliegende Sprossenfenster
- Kamin mit Frey Schornstein
- Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Hobby- / Freizeitraum (ca. 19m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- finnischer Saunatopf
- Doppelcarport mit angrenzender Werkstatt
- Gartenhaus (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- beheizter Wintergarten (2,94 x 4,44 m)
- voll erschlossen mit Stadtwater, Abwasser, Strom und Gas
- Glasfaser-Anschluss

Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Alles zum Standort

Mitten im Naturpark Barnim, umrahmt von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz nur wenige Kilometer vor den nördlichen Toren Berlins gelegen. Von Wandlitz bis in die Berliner Innenstadt sind es nur 35 km. Wandlitz hat sich zu einem bevorzugten Wohnort und beliebten Ausflugsziel entwickelt. Die sehr gute Verkehrsanbindung durch zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sowie die Anbindung an das Berliner Stadtzentrum durch die Regionalbahn RB 27 sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum. Der Bahnhof Wandlitzsee befindet sich in ca. 800m Entfernung. Von hier aus erreicht man mit Bus oder Bahn in wenigen Minuten Bernau, Oranienburg, Berlin-Gesundbrunnen oder Berlin-Karow. Eine gute Infrastruktur, sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis zum Gymnasium, überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln. Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz idealer Ausgangspunkt für Rad- und Wandertouren durch die abwechslungsreiche und interessante Landschaft des Naturparks Barnim. Zahlreiche Seen mit guter Wasserqualität wie der Wandlitzsee (ca. 850 m), und der Liepnitzsee (ca. 2,3 km), ziehen naturhungrige Großstädter in diese Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein.

Objektnummer: 24412025 - 16348 Wandlitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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: 24412025 - 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)