

Wandlitz – Basdorf

# Elegantes Wohnensemble - Freiheit, Raum und Natur in Basdorfer Waldrandlage

Objektnummer: 23412015B



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.004 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

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

Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23412015B
Wohnfläche	ca. 116,07 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergieverbrauch	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



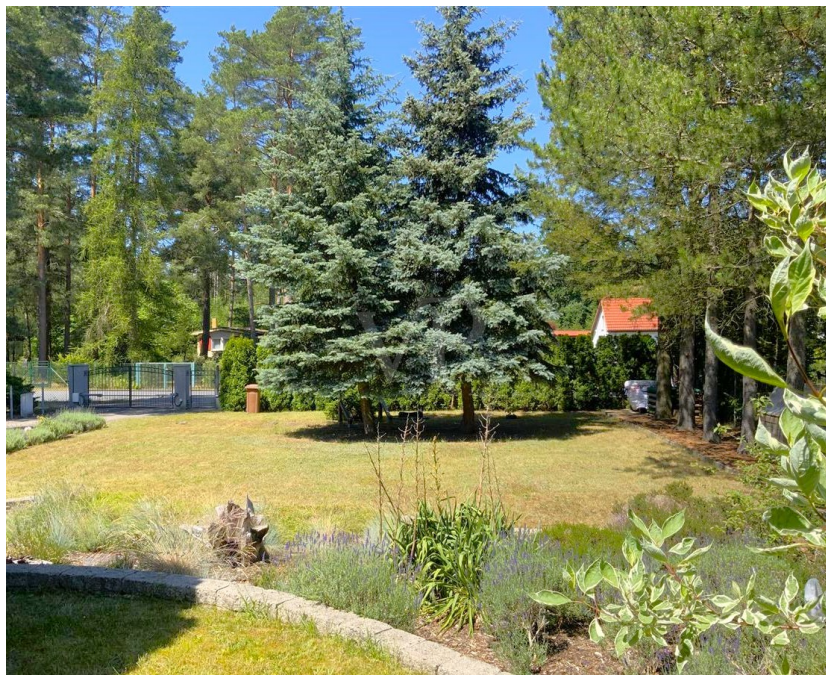
Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Handelsblatt**  
**TOP**  
**Kunden-**  
**Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 20 Einzelunternehmen  
Barnim und Wandlitz

**ivd**

**WIR BILDEN AUS**  
2024  
100%  
REINWIRTSCHAFTLICHEN

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

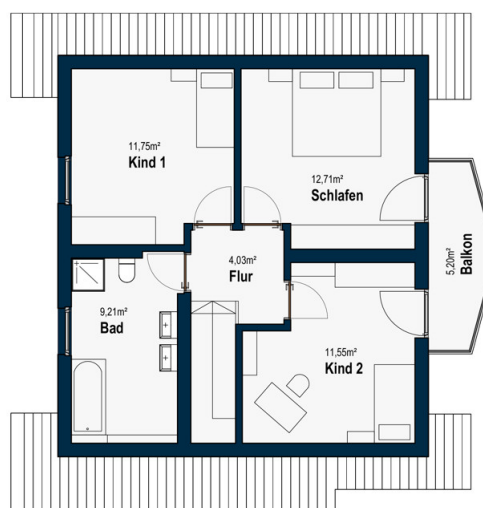
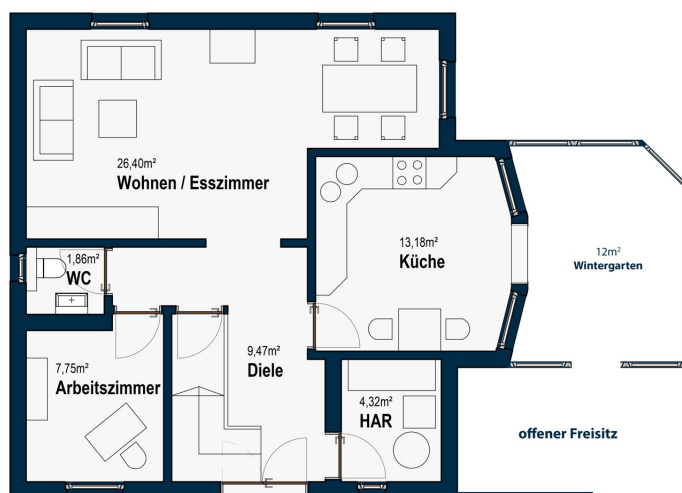
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

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: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## 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: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein exzellent gepflegtes Einfamilienhaus der renommierten Marke Schwörer, erbaut im Jahr 2006. Mit einer Wohnfläche von rund 116 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von etwa 1004 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Entfaltung und erstklassigen Komfort. Das Haus beeindruckt durch seine durchdachte Raumaufteilung und hervorragenden Energiewerte, die durch eine zukunftsweisende Luft-Luft-Wärmepumpe erzielt werden. Diese innovative Technologie wird durch eine kontrollierte Be- und Entlüftung ergänzt, die eine effiziente Energierückgewinnung ermöglicht. Eine elektrische Bodenheizung in der Küche und im Masterbad sowie eine Solar-Komplett-Anlage für die Warmwasseraufbereitung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und maximale Energieeinsparung. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein eleganter Eingangsbereich, der mit mediterranen Fliesen gestaltet ist und sofort eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Der großzügige Wohnbereich besticht durch einen Kamin, der für gemütliche Stunden sorgt und die kalten Wintertage besonders behaglich macht. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet nicht nur Platz zum Kochen, sondern auch eine gemütliche Sitzgelegenheit sowie einen direkten Zugang zum exklusiven Wintergarten. Dieser wurde 2012 mit einer Außenbeschattung ausgestattet und bietet einen malerischen Blick auf den liebevoll angelegten Garten, in dem Sie in aller Ruhe die Seele baumeln lassen können. Hochwertige Edelholzfenster aus Merantiholz sowie motorisierte Aluminium-Rollläden und Insektenschutzgitter in allen Fenstern sorgen für Komfort und Sicherheit. Im Obergeschoss des Hauses erwartet Sie ein Tageslichtbad, das mit einer Dusche und einer freistehenden Badewanne ausgestattet ist und somit für entspannende Momente sorgt. Der Balkon im Obergeschoss ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet bietet zusätzlichen Platz für eine Auszeit mit Blick in die Umgebung. Für heiße Sommertage sorgt eine Klimaanlage im Obergeschoss für angenehme Temperaturen. Die massive Garage ist mit einem Kaminofen, einem Starkstromanschluss und einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet und bietet neben dem Carport in Hausoptik zusätzlichen Komfort. Das angrenzende Nebenglass, ist mit Dusche, WC und einen Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet somit zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als wahres Schmuckstück mit gehobener Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung, zukunftssicherer Energieversorgung und zahlreichen Extras und ein Umfeld, das Ruhe und Entspannung verspricht. Einziehen und Wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Ausstattung und Details

- Luft-Luft Wärmepumpe inkl. Energierückgewinnung
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- zusätzliche elektrische Fußbodenheizung in Küche und Masterbad
- Solar-Komplett-Anlage für Warmwasseraufbereitung
- Netzwerkanlage Home Way
- mediterrane Fliesen im Eingangsbereich
- Kamin im Wohnbereich
- Einbauküche mit Sitzplatz und Zugang Wintergarten
- exklusiver Wintergarten mit Außenbeschattung von 2012
- hochwertige Edelholz Fenster aus Merantiholz
- alle Fenster inkl. motorisierter Alu Rollläden und Insektenschutz
- Tageslichtbad mit Dusche und freistehender Badewanne
- extra Balkon im Obergeschoss inkl. elektrischer Markise
- Klimaanlage im Obergeschoss
- große Regenwasserzisterne (ca. 7500 Liter)
- computergesteuertes Beregungssystem
- massive Garage mit Kaminofen, Starkstromanschluss, elektr. Sektionaltor
- Nebengelass (angrenzend an Garage) mit Dusche, WC und WM-Anschluss
- Carport in Hausoptik
- überdachter Freisitz / Gartenhaus (Geräteschuppen)
- hochwertige Zaunanlage inkl. elektisch angetriebenem Einfahrtstor
- Wechselsprechanlage

Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Alles zum Standort

In einer ruhig gelegenen, waldigen Siedlungslage im Ortsteil Basdorf befindet sich diese schöne Immobilie. Der Ortsteil gehört zur Gemeinde Wandlitz nördlich von Berlin im Landkreis Barnim. Bis in das Berliner Stadtzentrum sind es ca. 30 km, bis Bernau ca. 14 km. Bereits beim Einbiegen in diese von imposanten und schönen Einfamilienhäusern gesäumte Anliegerstraße, kann man sich vorstellen, wie geruhsam und entspannend das Leben hier sein muss. Sehr gute Verkehrsanbindungen durch zwei Bundesstraßen und die Autobahnen A 10 und A 11 sowie der Anschluss an die Hauptstadt Berlin durch die Regionalbahn NE 27, die sogenannte Heidekrautbahn, sind weitere gute Voraussetzungen für ein Wohnen in Basdorf. Sie erreichen den Bahnhof fußläufig in ca. 20 Minuten, von dort verkehren die Züge im Halbstundentakt nach Berlin-Karow, von wo Sie bequem am gegenüberliegenden Bahnsteig auf die S2, die über Gesundbrunnen, Friedrichstraße bis nach Blankenfelde verkehrt, umsteigen können. Eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Schulen und Kindergärten überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln. Einer lebendigen Gemeinschaft, die eine hohe Lebensqualität gewährleistet. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ausgedehnte Waldgebiete und idyllische Seen sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar und laden zu Outdoor-Aktivitäten und entspannten Wochenendausflügen ein.

Objektnummer: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 33.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 23412015B - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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