

Wandlitz

# Stadtvilla für gehobene Wohnansprüche - hier lässt sich Ruhe leben

Objektnummer: 25412001



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

**KAUFPREIS: 728.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 803 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

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

Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25412001
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	728.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	26.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012



Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

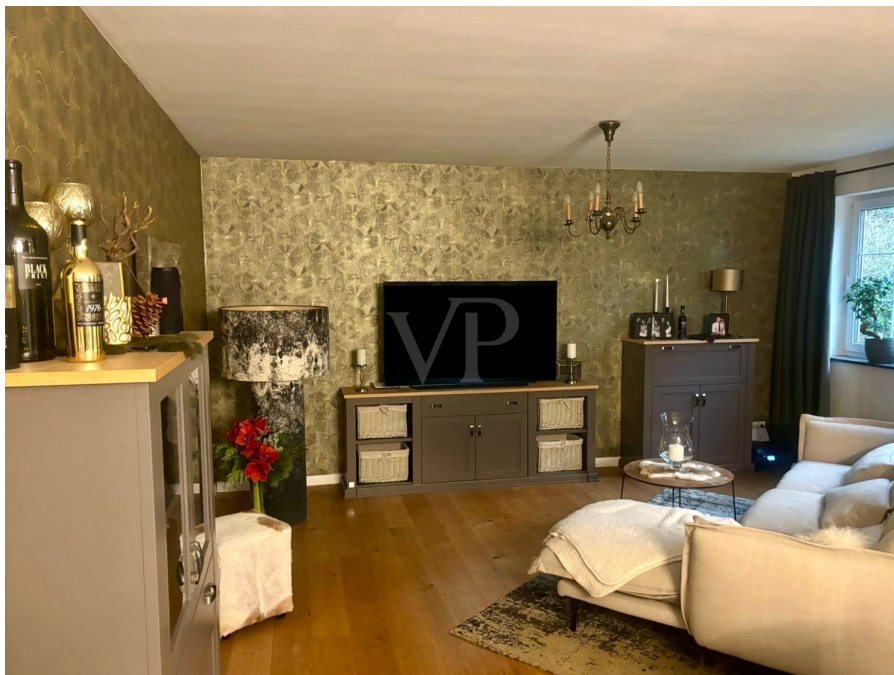
## Die Immobilie





Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

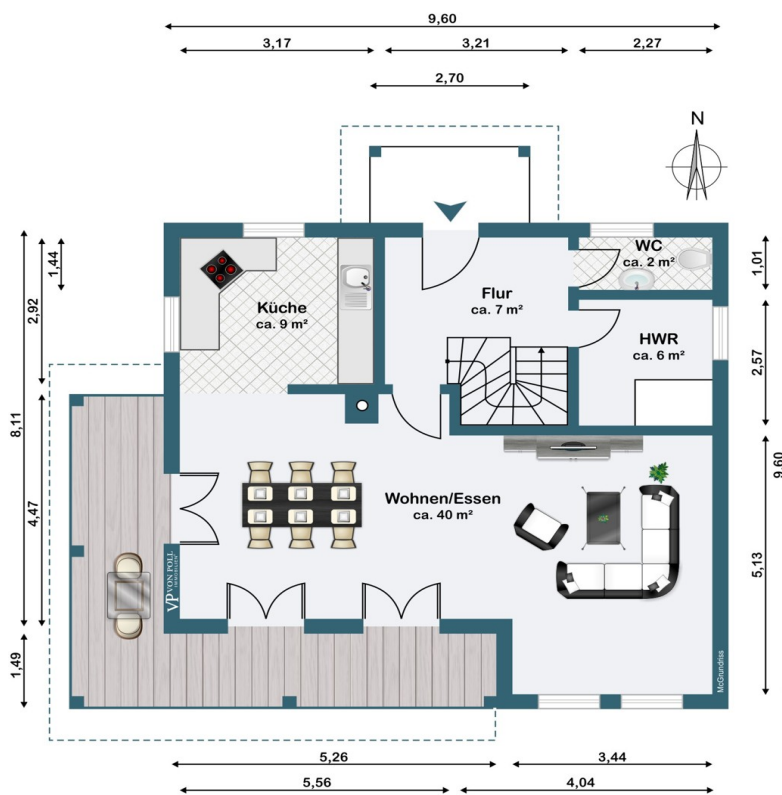
## Die Immobilie

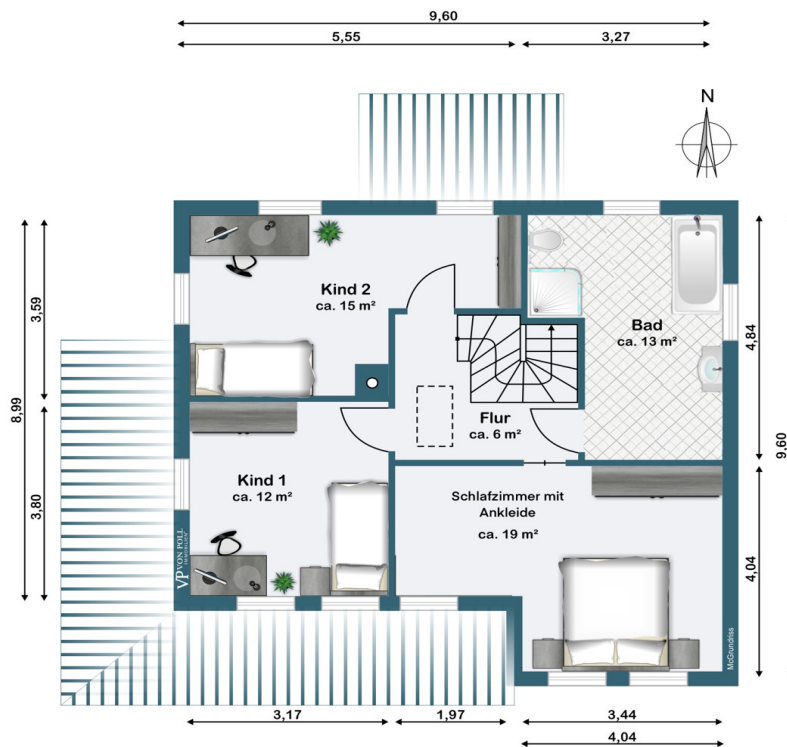




Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## 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: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Ein erster Eindruck

Sie sind modern, energiebewusst, haben keine Zeit zum Bauen und suchen ein attraktives Refugium, das diese Eigenschaften auch bieten kann, dann sind Sie bei diesem Wohnhaus, wo Individualität mit moderner Baukunst vereint, genau richtig. Die Hauptwohneinheit mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, beeindruckt durch eine planvolle Aufteilung, einen funktionalen Grundriss sowie eine angenehme und offene Wohnatmosphäre. Ein imposanter Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die überdachte nach Süd-West ausgerichtete Terrasse, vermittelt ein besonders behagliches Flair und gute Aussichten zu jeder Jahreszeit. Der sich anschließende Küchenbereich wird durch einen anheimelnden Kamin-/Kochherd getrennt und vermittelt einen Ort des Wohlfühls, der Wärme und Gemütlichkeit für Familie und Freunde. Ein geräumiger Eingangsbereich mit offener Treppe in das Obergeschoss, beherbergt zwei Kinderzimmer, den separaten Elternbereich mit Ankleidezimmer sowie ein traumhaftes Masterbad im hochwertigen Design mit Dusche und Wanne. Die raffiniert geschnittene Diele bietet neben dem modernen Gäste-WC einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage inkl. Solarthermie, Waschmaschinen-/Trockneranschluss und die Haustechnik. Die Heiztechnik basiert auf Gasbrennwerttherme mit Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Das herrliche Gartengrundstück bietet Platz für die ganze Familie, Zeit an der frischen Luft zu verbringen, die aufwachende Natur zu beobachten und sicherlich noch einiges an Gestaltungsmöglichkeiten für den engagierten Gartenfreund. Ihr Traumhaus - freistehend und absolut ruhig am Ortsrand, außergewöhnliche Architektur mit fließenden Übergängen sowie ein großer, sonnenverwöhnter Garten mit Gestaltungsraum und Wohlfühlorten für jedes Familienmitglied. Nutzen Sie unser Angebot für Ihre Lebensqualität - Einziehen und Wohlfühlen!



Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- hohe Decken - EG ca. 2,60 m / OG ca. 2.55 m
- überdachter Hauseingang
- überdachte Süd-West-Terrasse
- Gäste-WC (Villeroy & Boch)
- Dusch-/Wannenbad mit Villeroy & Boch - Ausstattung
- Einbauküche
- Koch-/Kaminofen
- dreifach-verglaste Fenster mit innenliegenden Sprossen
- einbruchhemmendes Fensterglas mit Schwenk-Sicherheitsflügeln im EG
- Alarmanlage
- Dachüberstand ca. ca. 0,80 m
- massiv errichtete Garage mit Durchgang in den Garten
- zwei Außen- PKW-Stellplätze
- Gartenhaus ca. 16 m<sup>2</sup>
- Gartenteich
- Starkstromanschluss
- Außengartenzähler

**Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wandlitz liegt im Landkreis Barnim ca. 20 Kilometer nordöstlich von Berlin in einer seen- und waldreichen Umgebung. Die Bundesstraßen B109 und B273 führen durch das Wandlitzer Siedlungsgebiet, die Autobahnen A 10 und A 11 sowie der Anschluss an die Hauptstadt Berlin durch die Regionalbahn NE 27 sind weitere gute Voraussetzungen für stetiges Wachstum. Die Gemeinde Wandlitz zählt zu den attraktivsten Wohngebieten im Berliner Umland und liegt in einer seen- und waldreichen Umgebung inmitten des Naturpark Barnim. Der Ort wurde dank seiner idyllischen und naturbelassenen Atmosphäre zum Kur- und Erholungsort ernannt und zählt mit ca. 6800 Einwohnern als bevölkerungsreichster Ortsteil der Gemeinde. Wandlitz ist längst der Geheimtipp für die großstadtmüden Eltern geworden. Alles, was das tägliche Leben so komfortabel und lebenswert macht, haben Sie hier vor Ort und ist für Sie fußläufig erreichbar. Kitas sowie sämtliche Schulen, verschiedene Allgemein- und Fachärzte, Läden des täglichen Bedarfs, Gaststätten und vielfältige Freizeit- und Sportörtlichkeiten sorgen für ein rundum tolles Lebensgefühl. Die ausgedehnten Wälder und die zahlreichen Seen ermöglichen die vielfältigsten Freizeitaktivitäten, wie z.B. Schwimmen, Wandern, Fahrradtouren, Reiten, Tennis und sogar einen Golfplatz finden Sie hier in unmittelbarer Nähe vor!

Objektnummer: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 26.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25412001 - 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)