

Wandlitz – Basdorf

# Kleinod sucht neue Eigentümer mit handwerklichem Geschick und kreativen Wohnideen

Objektnummer: 25412005



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

**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 678 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25412005 - 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: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Auf einen Blick

|              |                       |                            |   |
|--------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25412005              | Kaufpreis                  | 245.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 91 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Mansarddach           | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                     | Modernisierung / Sanierung | 2002  |
| Schlafzimmer | 2                     | Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig   |
| Badezimmer   | 1                     | Bauweise                   | Massiv  |
| Baujahr      | 1932                  | Nutzfläche                 | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| Stellplatz   | 1 x Garage            | Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche   |

Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                             |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas         | Endenergiebedarf            | 331.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.02.2035  | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas         | Baujahr laut Energieausweis | 1932                        |

Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



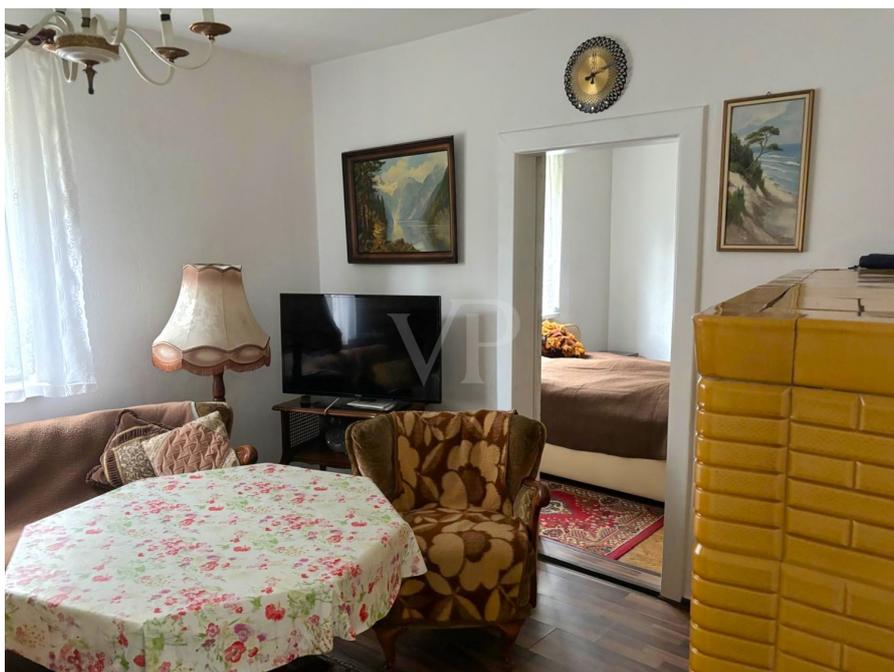
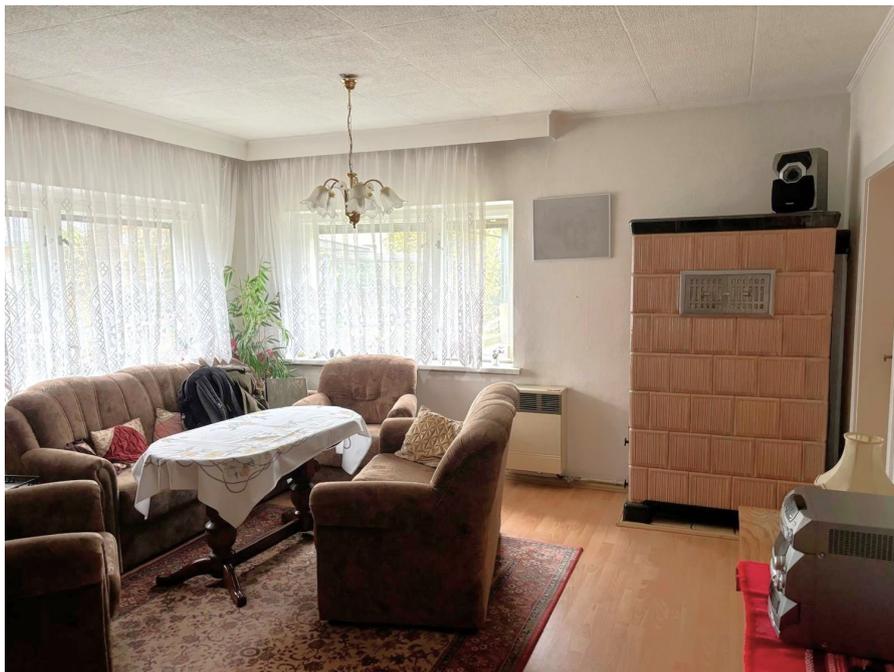
Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



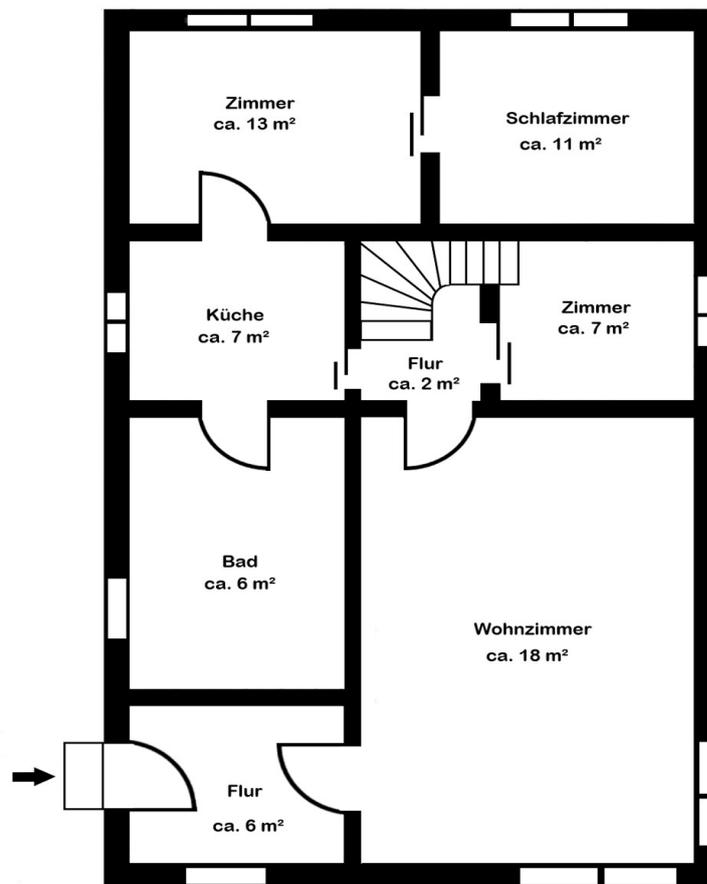
Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

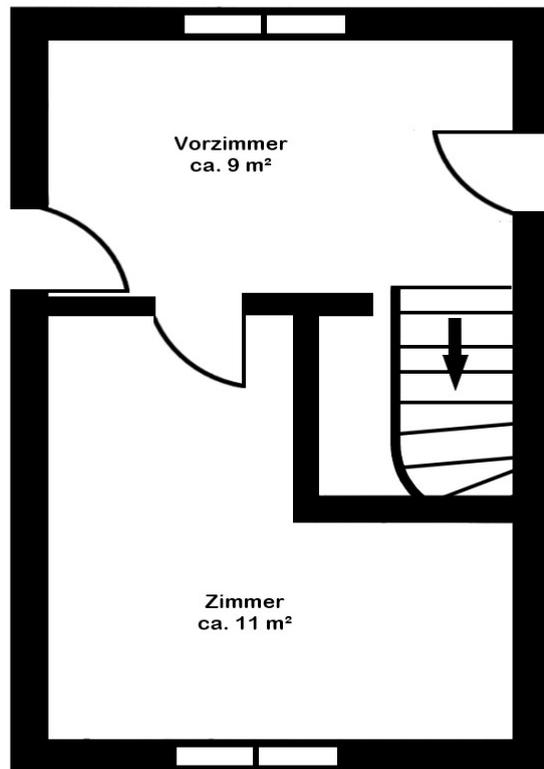
## Die Immobilie



Objektnummer: 25412005 - 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: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses Haus wurde im Jahr 1932 in massiver Bauweise errichtet, im Jahr 1968 durch einen Anbau erweitert und bietet nun eine solide Basis für diejenigen, die mit handwerklichem Geschick und eigenen Vorstellungen Ihr erstes eigenes Immobilienprojekt verwirklichen möchten. In den vergangenen Jahren wurden bereits einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Badezimmer wurde im Jahr 2001 erneuert, das Dach erhielt 2000 eine neue Eindeckung, teilweise wurden alte Verbund-Holzfenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Jahr 1994 ausgewechselt. In dem Zuge wurde die Ausstattung der Fenster durch manuelle Jalousien im Erd- und Dachgeschoss ergänzt. Die Wärmeversorgung erfolgt im Altbau über eine Gas-Warmflurheizung und im Anbau über zwei Gas-Außenwandheizungen, die im Jahr 1993 installiert wurden. Ein überdachter Hauseingang bringt Sie über den Flur direkt in den Anbau, der bislang als Wohnbereich diente. Von dort aus gelangen Sie in die angrenzenden Räume, wie kleines Arbeitszimmer, Küche, Bad, und zwei ineinander übergehende Zimmer. Eine Treppe führt ins Dachgeschoss, wo zwei weitere Räume auf einen professionellen Ausbau warten. Das großzügige Nebengelass, beherbergt die Garage und einiges an Abstellfläche. Ein angrenzender überdachter Freisitz bietet weitere Unterstellmöglichkeiten. Das Grundstück ist mit Stadtwasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekom erschlossen. Als Hobbygärtner oder für diejenigen, die es werden möchten, wird hier ein pflegeleichtes Grundstück zur freien Entfaltung geboten. Für eine kostensparende Gartenbewässerung dient ein bereits bestehender Brunnen auf dem Grundstück. Fühlen Sie sich von dieser Immobilie angesprochen und könnten sich vorstellen, hier Ihr individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen und sich ein neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, dann kontaktieren Sie uns und wir nehmen mit Ihnen gemeinsam diese Immobilie in Augenschein.

Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Ausstattung und Details

- manuelle Jalousien im EG und OG
- stillgelegter Kachelofen im Anbau / Wohnen
- Dusch-/Wannenbad
- ca. 80 Liter Elektroboiler für Warmwasser
- Brunnen für Gartenbewässerung
- SAT-Anlage
- Teilkellerzugang von außen
- Nebengelass ca. 60 m<sup>2</sup> (Garage, Waschküche, Abstellraum)
- überdachter Freisitz

**Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wandlitz liegt inmitten des wunderschönen, 750 km großen Naturpark Barnim und erfreut sich durch ihre seen- und waldreiche Umgebung großer Beliebtheit. Die Gemeinde liegt ca. 30 km nördlich von Berlin im sogenannten „Speckgürtel“. Der Ort Basdorf selbst beheimatet ca. 5 832 Einwohner und ist umgeben von traumhaften Seen. Der Wandlitzer und auch der Stolzenhagener See sind nur 20 Minuten Fahrradweg vom Objekt entfernt und laden Sie im Sommer zu erholsamen und romantischen Stunden am See ein. Die gute Infrastruktur von Basdorf zeichnet sich durch die stündlich verkehrende Heidekrautbahn (RB27) aus. Dies ist eine der ältesten Verbindungen zwischen Berlin und den Ausflugszielen im nördlichen Umland, welche Zustiegsmöglichkeiten in den benachbarten Orten Wandlitz und Klosterfelde bietet. Mit den Bundesstraßen L100 und B273 oder den Autobahnanschlusstellen A10 und A11 haben Sie eine gute Verbindung in die Berliner Innenstadt. In kürzester Zeit gelangen Sie nach Wandlitz, wo Sie alles finden, was man für die sonstige Versorgung vor Ort benötigt. Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie Läden des täglichen Bedarfs. Restaurants und vielfältige Sport- und Freizeitangebote in den umliegenden Orten sorgen für ein rundum großartiges Lebensgefühl.

Objektnummer: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 331.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25412005 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## 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)