

Wandlitz

# Stadtvilla für gehobene Wohnansprüche - hier lässt sich Ruhe leben

Property ID: 25412001



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

**PURCHASE PRICE: 728.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 803 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## At a glance

Property ID	25412001	Purchase Price	728.500 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2012		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	26.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.11.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012



Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property



Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property





Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property



Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property





Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property



Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property





Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property





Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property





Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## The property





Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

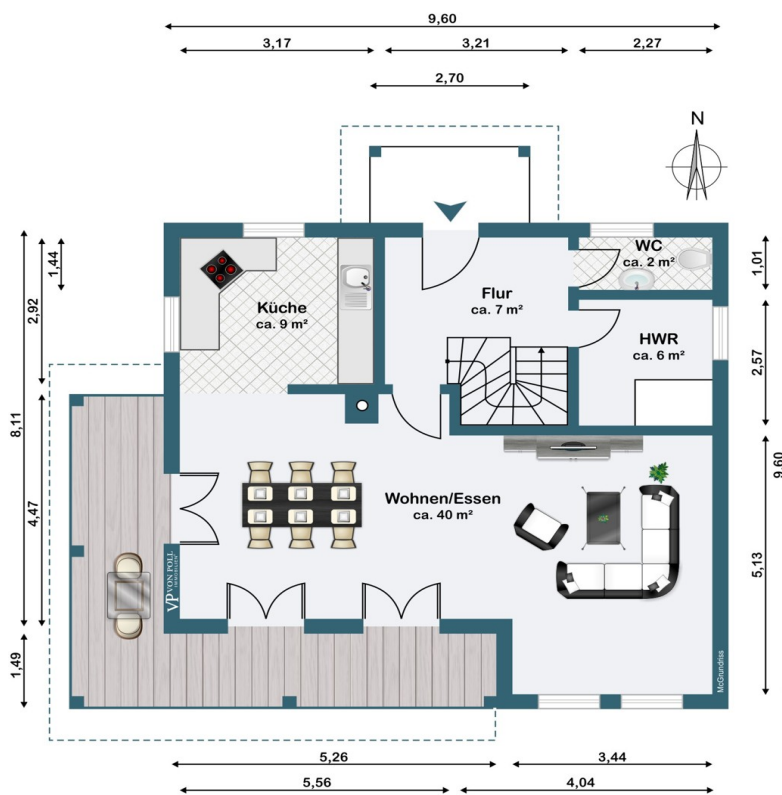
## The property

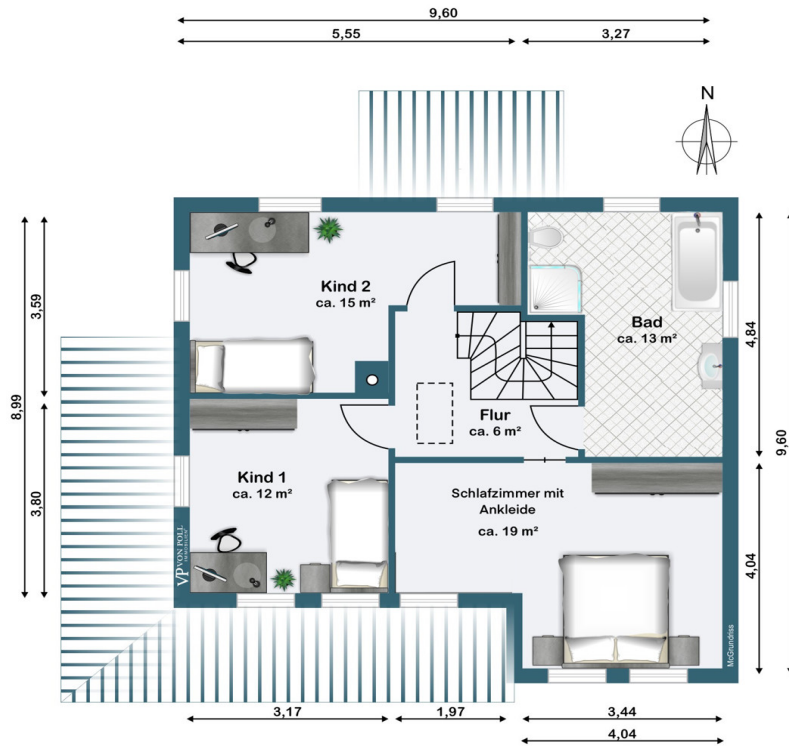




Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## A first impression

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 Wohlfühlens, 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!



Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## All about the location

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!

Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Other information

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+.



Property ID: 25412001 - 16348 Wandlitz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)