

Wandlitz

# Gemütlich in den Herbst - Ein Zuhause zum Wohlfühlen mit liebevoll angelegter Außenanlage

CODE DU BIEN: 24412021



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 970 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24412021
Surface habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2012
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation finale d'énergie	22.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



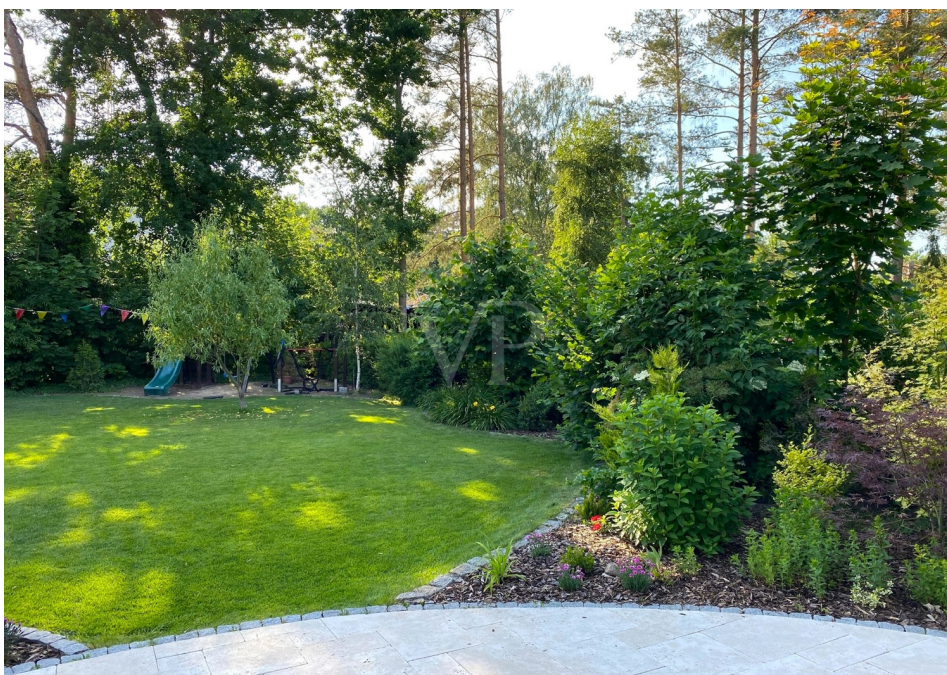
CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

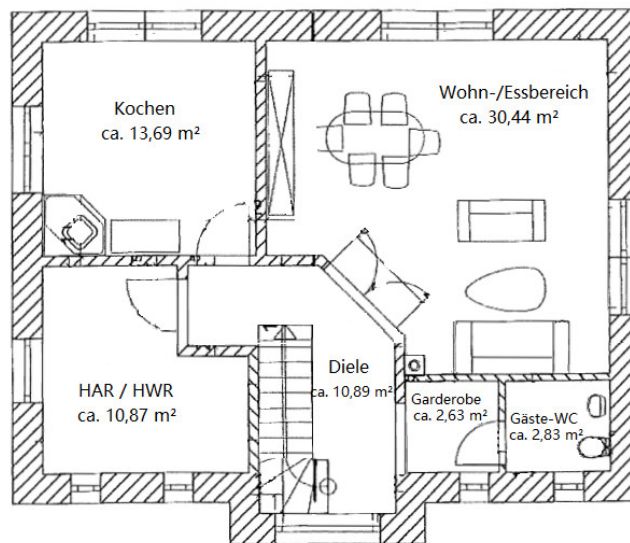
## La propriété

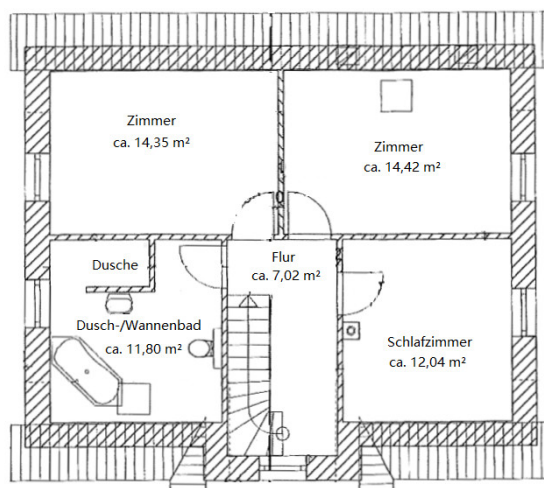




CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz**

## Une première impression

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus im Friesenstil mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> bietet auf einem facettenreichen Grundstück von ca. 970 m<sup>2</sup> mit zusätzlicher Verkehrsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> genügend Platz für die Familie und befindet sich in einer der schönsten und begehrtesten Wohnlagen in Wandlitz. In einer ruhigen Anliegerstraße wurde im Jahr 2012 dieses Haus errichtet und präsentiert sich mit durchdachter Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattungsqualität. Der Hauseingang empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, von der aus Sie alle Räumlichkeiten auf zwei Etagen erreichen. Das Erdgeschoss besticht durch seinen imposanten Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fensterelementen, die den Raum mit Licht durchfluten und einen herrlichen Blick in den Garten freigeben. Frische Luft gleich morgens bei einem Frühstück auf der sonnigen Terrasse, die sich großflächig dem Wohnbereich anschließt. In der Küche wird nicht mehr wie früher nur gekocht, sondern auch gewohnt. Diese charmante Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Platz für einen Esstisch mit sechs Stühlen, kann zum Treffpunkt mit Familie und Freunden werden. Ein praktisches Gäste-WC sowie ein großer Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Stauraum stehen ebenfalls auf dieser Ebene zur Verfügung. Über eine stilvolle Treppenkonstruktion erreichen Sie das Obergeschoss. Hier eröffnen sich neben einer schönen Galerie, ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich hervorragend als Kinderzimmer eignen. Das moderne Familienbad bietet mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Handtuchheizkörper höchsten Komfort. Zusätzlichen Stauraum bzw. auch als Ausbaureserve denkbar, bietet der Spitzboden, der über eine Auszugleiter im Obergeschoss zu erreichen ist. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen für Ihre Fahrräder zur Verfügung. Das Gartenhaus mit kleiner vorgelagerter Terrasse, auf dem hinteren Teil des Grundstückes platziert, hält weitere praktische Abstellmöglichkeiten für Sie bereit. Die energiebewusste Heiztechnik basiert auf Erdwärme mit Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Ergänzt wird das energieeffiziente Gesamtkonzept durch eine im Jahr 2019 installierte Photovoltaikanlage. Das wunderschön angelegte Grundstück verspricht die Großzügigkeit, die heutige Grundstücke üblicherweise vermissen lassen. Viel Grün ringsherum laden zum Erholen, Relaxen, Entfalten und Philosophieren ein. Hier haben Sie und Ihre Lieben Raum, Ihre Freizeit einfach zu genießen oder noch genügend Potential zum Verwirklichen und Gärtnern. Dieses Exposé kann nur einen ersten Eindruck vermitteln. Fühlen Sie sich von dieser Immobilie angesprochen, dann zögern Sie nicht einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren. Naturliebhaber und auch Ihr Vierbeiner werden von der umliegenden Seen- und Waldlandschaft begeistert sein!

CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## Détails des commodités

- ca. 970 m<sup>2</sup> Grundstück zzgl. ca. 150 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Bad mit Badewanne / ebenerdiger Dusche / Handtuchheizkörper (OG)
- Gäste WC im EG
- Einbauküche mit AEG und Bosch-Geräten
- manuell bedienbare Jalousien im gesamten Haus
- Terrasse ( ca. 30m<sup>2</sup> ) / Travertin
- Fußbodenheizung im gesamten Haus / Energieträger: Erdwärme
- PV-Anlage / 5,6 Kwh
- Feinsteinfliesen in Holzoptik im EG / Laminat im OG
- Spitzboden als Abstellfläche / Ausbaureserve ca. 20 m<sup>2</sup>
- Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen (Fahrräder)
- Gartenhaus (für Gartenmöbel / Gartengeräte / Spielgeräte)
- Außengartenzähler

**CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz**

## Tout sur l'emplacement

Mitten im Naturpark Barnim, umgeben von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz nur wenige Kilometer vor den nördlichen Toren Berlins. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und gut erreichbar. Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894, 897, 902 und 909. Das Strandbad Wandlitzsee und der Bahnhof Wandlitzsee sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Wandlitzsee bietet Anschluss an die Regionalbahn (RB27), die Sie in ca. 20 Minuten nach Berlin-Karow bringt. Sehr gute Verkehrsanbindungen über zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum. Eine gute Infrastruktur sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis hin zum Gymnasium überzeugen immer mehr Familien, sich hier niederzulassen. Verschiedene Ärzte wie Zahnärzte, Urologe, Orthopäde, Internist und Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke sind im Umkreis von 500 Metern schnell zu erreichen. Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz ein idealer Ausgangspunkt für Rad- und Wandertouren durch die abwechslungsreiche und interessante Landschaft des Naturparks Barnim. Zahlreiche Seen mit guter Wasserqualität wie der Wandlitzsee und der Liepnitzsee locken naturverbundene Großstädter in die Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Auch für Kultur und Freizeit ist gesorgt. Ob ein entspannter Filmabend im Goldenen Löwen, amüsante Theaterstücke im Theater am Wandlitzsee oder Golfen mit der ganzen Familie in Prennden - hier ist für jeden etwas dabei.

**CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 22.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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.

CODE DU BIEN: 24412021 - 16348 Wandlitz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)