

Wandlitz – Basdorf

Architektur für gehobene Ansprüche auf uneinsehbarem Südgrundstück in Basdorfer Waldrandlage

????????? ??????????: 23412015A



www.von-poll.com

???? ??????: 749.500 EUR • ??????????: ca. 116,07 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.004 m²

??????? ?????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23412015A	????? ???????	749.500 EUR
????????????	ca. 116,07 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	??????????	????????????????????
???????????????? ???	4	????????????????	??????????
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	2006	??????	????????, WC
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ?????????	????????	?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????????	?????????	33.00 kWh/m ² a
??????????????	06.09.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	A
????? ????????????	?????????????	?????????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ????????



???????? ??????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ?????????



??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ????????



??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ????????



??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ????????



??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ????????



??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ????????



???????? ??????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ?????????



??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ????????



???????? ??????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ?????????



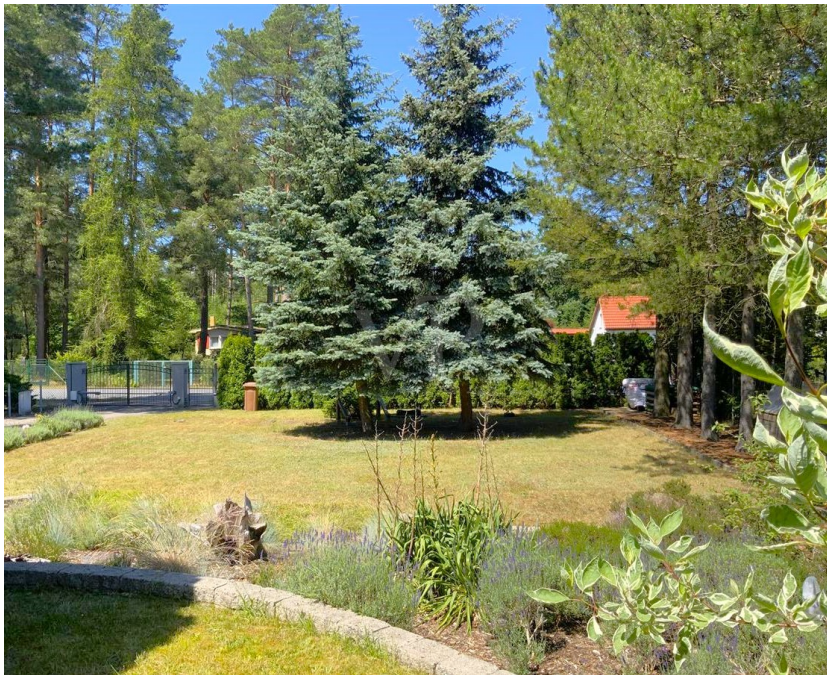
???????? ??????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ?????????



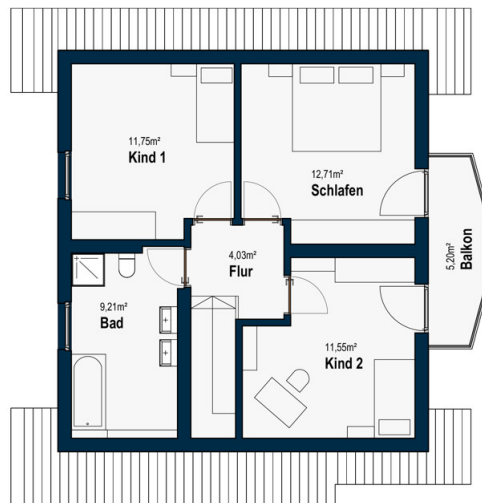
???????? ??????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?? ?????????



??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?????.

??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

??? ?????? ???????????

Herzlich willkommen zu einer Immobilie, die höchsten Wohnkomfort mit modernster Technik und stilvollem Design vereint. Dieses exzellent gepflegte Einfamilienhaus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Rückzugsort, der zum Träumen einlädt und das Herz höherschlagen lässt. Hier erwarten Sie nicht nur großzügige Räume und eine durchdachte Architektur, sondern auch ein Umfeld, das Ruhe und Entspannung verspricht. Lassen Sie sich von der harmonischen Kombination aus Funktionalität und Ästhetik begeistern und entdecken Sie ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert und inspiriert. Treten Sie ein in eine Welt, in der Wohnträume Wirklichkeit werden und erleben Sie die perfekte Symbiose aus Komfort und Lebensqualität. Zum Verkauf steht ein exzellent gepflegtes Einfamilienhaus der renommierten Marke Schwörer, erbaut im Jahr 2006. Mit einer Wohnfläche von rund 116 m² und einem großzügigen Grundstück von etwa 1004 m² bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Entfaltung und erstklassigen Komfort. Das Haus beeindruckt durch seine durchdachte Raumaufteilung und die 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. Ein extra Balkon, der ebenfalls im Obergeschoss liegt und mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist, bietet zusätzlichen Platz für erholsame Stunden an der frischen Luft. Für heiße Sommertage sorgt eine Klimaanlage im Obergeschoss für angenehme Temperaturen. Der Außenbereich des Hauses ist ebenso beeindruckend. Eine große Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von etwa 7500 Litern und ein computergesteuertes

Bewässerungssystem tragen zur nachhaltigen Pflege des Gartens bei. Die massive Garage ist mit einem Kaminofen, einem Starkstromanschluss und einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet und bietet neben dem Carport in Hausoptik zusätzlichen Komfort. Ein angrenzender Abstellraum, der über eine Dusche, ein WC und einen Waschmaschinenanschluss verfügt, bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Ein überdachter Freisitz und ein Gartenhaus runden das Angebot ab und bieten weitere Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien. Eine hochwertige Zaunanlage mit einem elektrisch angetriebenen Einfahrtstor und eine Wechselsprechanlage sorgen für Sicherheit und Privatsphäre. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als wahres Schmuckstück mit gehobener Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung, zukunftsicherer Energieversorgung und zahlreichen Extras. Die Teilungsoption des großzügigen Grundstücks ermöglicht zudem eine weitere Bebauung und bietet somit zusätzliche Flexibilität für zukünftige Planungen. Dieses Immobilienangebot vereint alle Vorzüge modernen Wohnens und bietet die besten Voraussetzungen für ein harmonisches Miteinander. Einziehen und Wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Erleben Sie die besondere Atmosphäre dieses Hauses und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause.

??????? ???????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

????????????????? ??? ??????????

- sehr gute Energiewerte durch zukunftsweisende Luft-Luft Wärmepumpe inkl. Energierückgewinnung durch eine kontrollierte Be- und Entlüftung
- zusätzliche elektrische Bodenheizung in der 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
- Abstellraum (angrenzend an Garage) mit Dusche, WC und WM-Anschluss
- Carport in Hausoptik
- überdachter Freisitz / Gartenhaus (Geräteschuppen)
- hochwertige Zaunanlage inkl. elektisch angetriebenem Einfahrtstor
- Wechselsprechanlage

??????? ?????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

??? ??? ??? ????????????

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 Verkehrsverbindungen 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.

??????? ?????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 33.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 23412015A - 16348 Wandlitz – Basdorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Petra Haseloff

Prenzlauer Chaussee 138 Wandlitz
E-Mail: wandlitz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com