

Wandlitz – Schönerlinde

Attraktive Doppelhaushälfte für die Familie im Speckgürtel nahe Berliner Stadtgrenze

????????? ??????????: 25412002



www.von-poll.com

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 106,13 m² • ??????????: 4 • ?????? ????: 500 m²

???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

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

???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ??? ??????

???????? ??????????	25412002	????? ???????	375.000 EUR
????????????	ca. 106,13 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????		????? ???????????????	2023
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1995	???????????????	
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????

???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ??????? ??????	????????? ??????? ????????????	173.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.12.2033	????????????? ????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
im Vergleich: 8 Immobilienunternehmen
berücksichtigt (Stand: 01.01.2024)

ivd

WIR BILDEN AUS
2024
100%
IMMOBILIEN-LEHRE

Kundenbewertung **4,7**
★★★★★

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

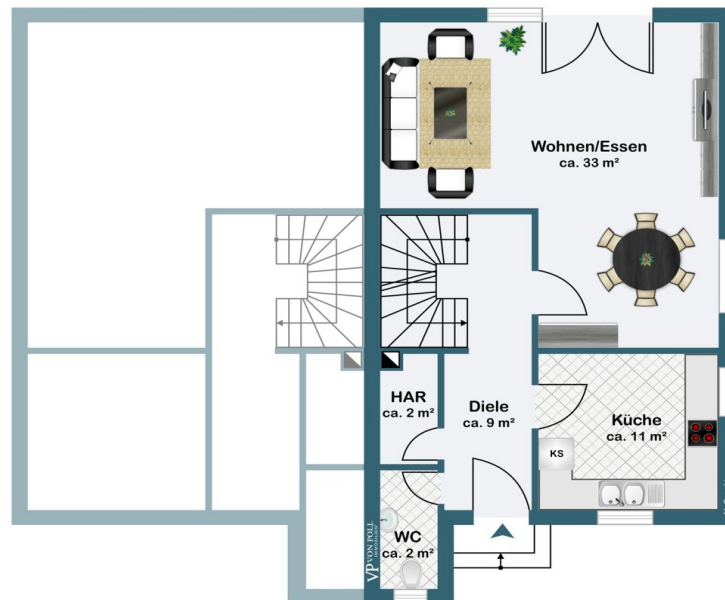
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

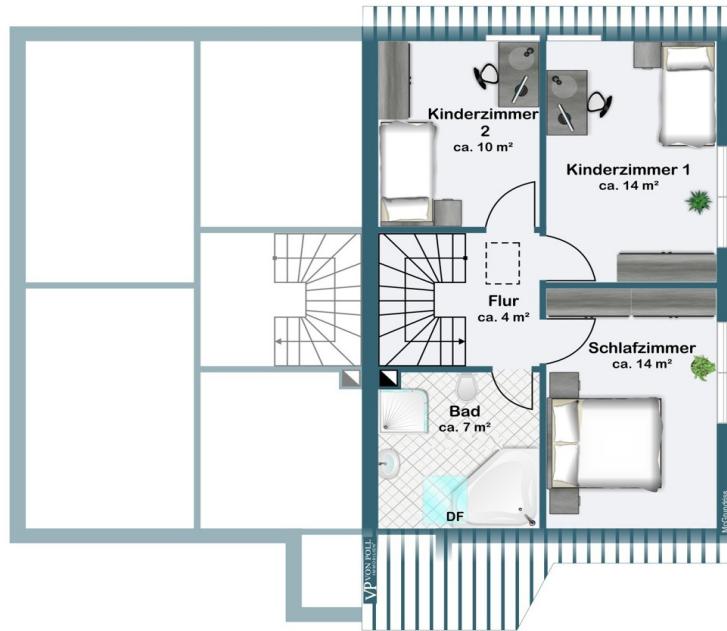
Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

Map labels: Wandlitz, Barnim bei Berlin, Plankow, Berlin, Spandau, Prenzlauer Berg, Zehlendorf, Tempelhof

??????? ????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

???????





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

??????? ???????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

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

Familienfreundlich wohnen und dabei von einer netten Nachbarschaft profitieren – wer träumt nicht davon? Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf zwei Etagen großzügigen Wohnraum und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der überdachte Hauseingang führt Sie direkt ins Innere des Hauses. Über den Flur gelangen Sie in die Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Hier erwarten Sie ein modernes Gäste-WC, ein praktischer Hausanschlussraum, Platz für eine Garderobe sowie eine Küche und ein großzügiger Wohn-/Essbereich. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden geeignet ist. Eine Treppe im Flur verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Dort stehen Ihnen drei Schlafzimmer sowie ein neu gestaltetes Dusch-/Wannenbad mit hochwertiger Ausstattung zur Verfügung. Hier wurde besonderer Wert auf modernes Design und Funktionalität gelegt. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert: 2022 wurde eine neue Zentralheizung mit Gasbrennwerttherme installiert, die für effiziente Wärme sorgt. Im Jahr 2023 folgten weitere Maßnahmen, darunter die Erneuerung des Estrichs in allen Wohnräumen zur freien Gestaltung bezüglich der Bodenbeläge. Auch der Außenbereich überzeugt mit durchdachten Details. Die Fassade erhielt einen frischen Anstrich, der das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses unterstreicht. Eine neue Zaunanlage sorgt für eine klare Grundstücksabgrenzung und zusätzliche Privatsphäre. Zuwegung und Terrasse wurden neu gepflastert, die das stimmige Gesamtbild abrunden. Zusätzlich bietet der Spitzboden noch weitere Abstellfläche. Diese Doppelhaushälfte mit einem großzügigeren Garten als üblich bietet ausreichend Platz für die ganze Familie – ideal für Spielmöglichkeiten, gemeinsame Aktivitäten im Freien oder einfach zum Entspannen. Ob als Paar oder Familie, lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Zuhause entdecken!

???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

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

- Dusch-/Wannenbad mit Handtuchheizkörper (komplett erneuert 2023)
- manuelle Jalousien im EG
- neues Gäste-WC (komplett erneuert 2024)
- Nutzfläche im Spitzboden (ca. 30 m²)
- Abstellfläche unter der Treppe
- große Terrasse
- Außengartenzähler

???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

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

Die 2003 aus neun selbständigen Gemeinden (Schönerlinde, Schönwalde, Basdorf, Wandlitz, Stolzenhagen, Klosterfelde, Prenden, Lanke und Zerpenschleuse) entstandene Großgemeinde Wandlitz liegt inmitten des 750 km² großen Naturparks Barnim und erfreut sich aufgrund ihrer seen- und waldreichen Umgebung großer Beliebtheit. Die Gemeinde liegt nördlich von Berlin im so genannten Speckgürtel. Das Dorf Schönerlinde selbst ist mit seinen ca. 1.200 Einwohnern ein sehr beschaulicher Ortsteil. Zentrum ist die spätgotische Feldsteinkirche aus dem 14. Jahrhundert, die einen Großbrand 1810 und zwei Kriege überstanden hat. Das über 95 Hektar große Naturschutzgebiet "Schönerlinder Teiche" lädt zu ausgedehnten Spaziergängen entlang der ehemaligen Karpfenteiche und Rieselfelder ein, wo heute zahlreiche seltene Vogelarten nisten. Die gute Infrastruktur von Schönerlinde wird vor allem durch die 1901 erbaute Heidekrautbahn (RB27) geprägt, eine der ältesten Verbindungen zwischen Berlin und den Ausflugszielen im nördlichen Umland. Der Bahnhof Schönwalde ist in wenigen Minuten zu erreichen. Über die Landesstraße L100 sind die Autobahnanschlüsse A10 und A114 nur wenige Kilometer entfernt und das Zentrum der Hauptstadt ist in etwa einer halben Stunde erreicht. Für die Kinderbetreuung stehen in der Gemeinde Wandlitz Einrichtungen verschiedener Träger zur Verfügung, ebenso verschiedene Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium. Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und vielfältige Sport- und Freizeitangebote in der näheren Umgebung sorgen dafür, dass sich Groß und Klein hier rundum wohl und zu Hause fühlen können.

??????? ???????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 173.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 25412002 - 16348 Wandlitz – Schönerlinde

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

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

Petra Haseloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com