

Wandlitz

# Großzügiges Anwesen auf parkartigem Grundstück in Wandlitz - für Investoren auch Neubebauung möglich

CODICE OGGETTO: 24412012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217,41 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.985 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24412012	Prezzo d'acquisto	1.995.000 EUR
Superficie netta	ca. 217,41 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 516 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1996	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x Carport		

CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.06.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014



CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

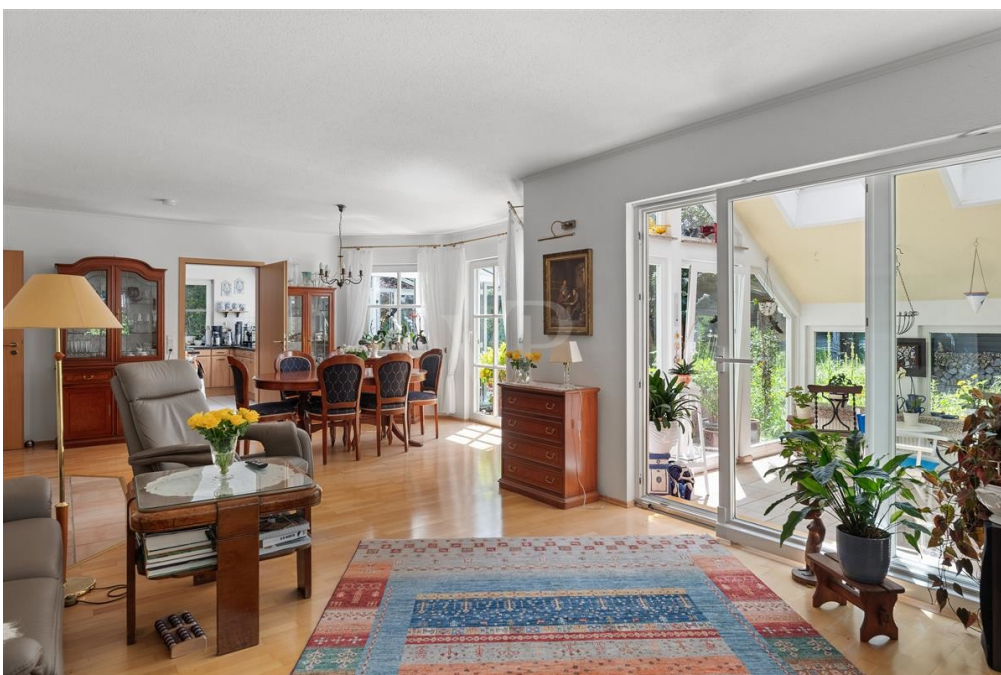
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Handelsblatt**  
**TOP**  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 25 Immobilienmakler  
berücksichtigt

**ivd**

**WIR BILDEN AUS**  
2024  
100%  
REINWIRTSCHAFTLICHEN

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

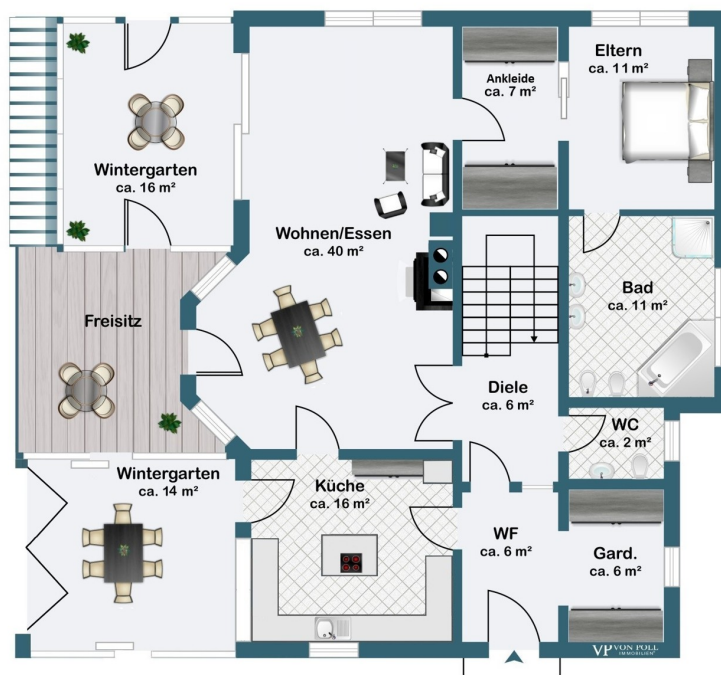
**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

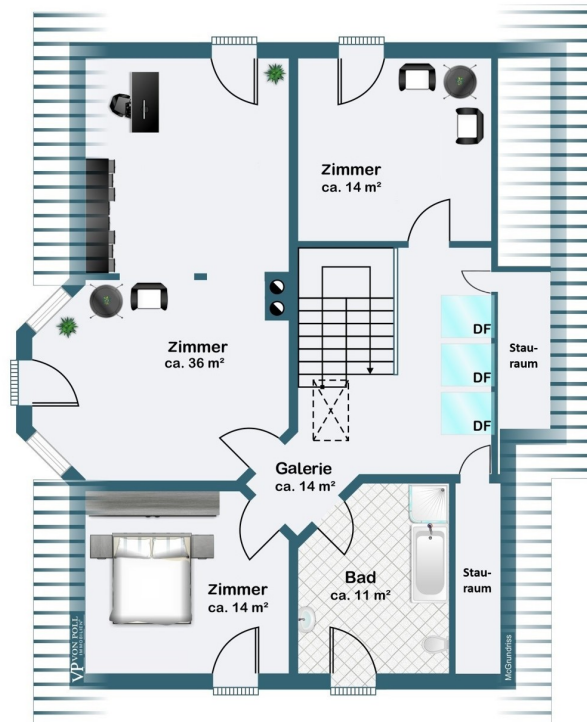
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

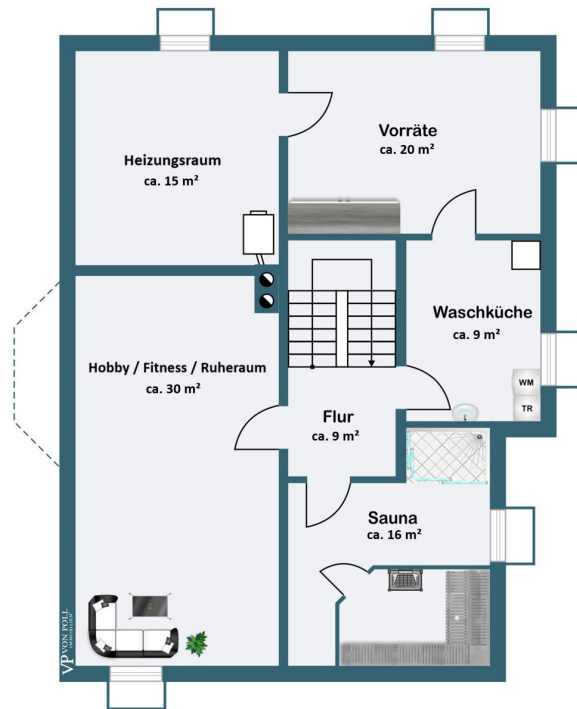
Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

# Planimetrie

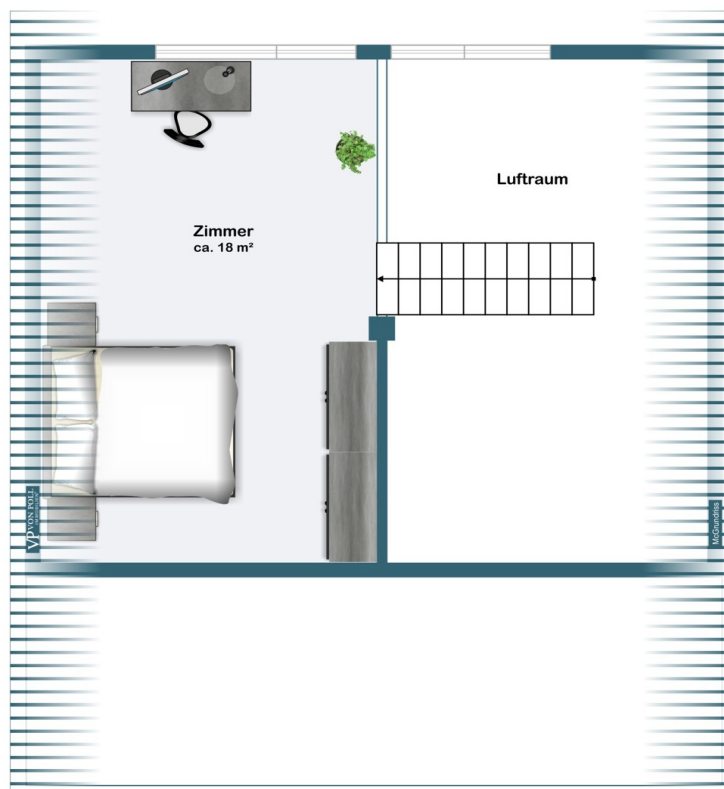












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz**

## Una prima impressione

Unser einmaliges Immobilienangebot bietet Ihnen auf einem ca. 4000 m<sup>2</sup> angelegtem Parkgrundstück, mit immergrüner Randbepflanzung, altem Baumbestand und einer kleinen Teichanlage, eine ruhige Abgeschlossenheit in traumhafter Lage von Wandlitz. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Anliegerstraße und zeichnet sich durch großzügige Villen und Stadthäuser, wie in in dieser Lage üblich, aus. Von den jetzigen Eigentümern einst betrieben als „Feriendorf Märkische Eichen“ - bebaut mit einem komfortablen Einfamilienhaus, einem kleinen Chalet und weiteren Nebengebäuden in malerischer Naturlandschaft eingebettet, wird Sie dieses Ensemble begeistern. Das gesamte Areal bietet Platz und Raum für vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zur privaten und auch beruflichen Entfaltung. Das Haupthaus fügt sich harmonisch in die Landschaft ein und schafft eine perfekte Balance zwischen Komfort und Naturverbundenheit. Es ist voll unterkellert verfügt über eine gesamte Wohn- und Nutzfläche von ca. 317 m<sup>2</sup>. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten ist mit einem gemütlichen Speckstein-Kaminofen ausgestattet. Vom Wohnbereich abgehend, ist das Masterschlafzimmer mit Bad En Suite über einen Ankleidebereich erreichbar. Der Wintergarten von der Küche abgehend, ausgestattet mit einer frontalen Faltanlage, seitlichen Schiebetüren und Dachflächenfenstern zum Öffnen, Markise sowie eine Fußbodenheizung, erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzliche Möglichkeiten zum Entspannen und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Im Obergeschoss empfängt Sie eine geräumige Galerie und bietet den Zugang in weitere Räumlichkeiten, die den privaten Bereich auf dieser Ebene vervollständigen. Vom Flur aus, erreichen Sie das Untergeschoss mit komfortabler Deckenhöhe von ca. 2,40 m. Hier eröffnet sich ein Bereich für Hobby, Arbeiten, Wellness und Fitness, auch die Heiztechnik ist hier untergebracht. Ein liebevoll gestalteter Garten überrascht mit lauschigen Ecken und einem kleinen bisschen Wildnis, die ein romantisches Feeling vermitteln. Kreative Ideen für Outdoor-Plätze lassen sich hier problemlos umsetzen. Auch auf das Kochen im Freien muss hier nicht verzichtet werden, hierzu steht eine rustikale Outdoor-Küche mit gemütlichem und überdachtem Freisitz zur Verfügung. Wer das Hütten-Feeling mag, dem wird das kleine Chalet gefallen. Auf ca. 55 m<sup>2</sup> mit vorgelagerter Terrasse bieten wir hier einen hübschen Rückzugsort ohne auf tägliche Annehmlichkeiten, wie eigene Küche und eigenes Bad zu verzichten. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, eine Garage für das Wohnmobil sowie ein Doppel-Carport auf dem hinteren Teil des Grundstückes zur Verfügung. Weitere Freizeit-Bungalows ohne Heizung und Wasser (Typ B26) aus dem Altbestand, die nun weichen könnten, um neue Bau- oder Grundstückskapazitäten zu schaffen, befinden sich auf dem Grundstück. Dieses großartige, fast schon parkähnliche Grundstück bietet Platz zum Träumen und für Jedermann eine Lösung, ob nun neue

Perspektiven für die Familie, dem Paar mit Platzanspruch oder auch dem Investor, der dieses Grundstück komplett neu beplanen möchte. Ein Exposé kann niemals das wiedergeben, was Sie im Original erwartet - lassen Sie sich dieses imposante Refugium in purer Idylle nicht entgehen!

CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Dettagli dei servizi

- Grundstück besteht aus drei Flurstücken
- Grundstück gesamt: Breite ca. 65 m x Tiefe ca. 53 m (links) / ca. 61 m (rechts)
- Bebauung nach B-Plan Wandlitz Nord II
- zwei Zufahrten
- großzügiger Wohn- / Essbereich mit Speckstein-Kaminofen
- Gäste-WC
- zwei Bäder
- Dachsolaranlage für Warmwasser (drei Paneele)
- Wintergarten aus 2004 mit automatischer Verschattungsanlage
- Markise mit hand- und automatischer Bedienung
- großer Hobbyraum im Untergeschosse
- Sauna mit Doppeldusche im Untergeschoss
- Doppelgarage
- Garage für Wohnmobil
- Doppel-Carport
- mehrere Freisitze / Terrasse
- überdachte Außenküche
- Hochbeet ca. 8,00 x ca. 3,50 m (B / T)
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Regenzisterne ca. 20 m<sup>3</sup>
- zwei ehemalige Abwassergruben a 20<sup>3</sup> sind ungenutzt
- Holzlager
- Schuppen
- Flüssig-Gastank auf dem hinteren Teil des Grundstückes

---

"Chalet Marta" / Bj. 1993 mod. / ca. 50 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

- vorgelagerte Terrasse (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Wohn- und Essbereich mit Küche
- Duschbad (neu 2024)
- Schlafbereich über offene Treppe im Obergeschoss
- Beheizung über Flüssiggas-Tank
- 2023 neue Blechdacheindeckung

Sommerbungalow (Typ B36) / Baujahr 1978 / ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- Wohnküche
- Duschbad
- zwei Schlafzimmer

- PV-Anlage (12 Module / 4,6 kW) auf 2023 saniertem Dach mit Blecheindeckung
- unbeheizt

Gemeinschaftsbungalow / Baujahr 1985 / ca. 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- Gemeinschaftsraum
- Duschbad
- Kaminofen
- Gastherme 2014
- beheizt über Flüssiggas (Tank) hinter dem Bungalow
- neue Eindeckung mit Dachpappe - 2023

vier weitere Bungalows aus Altbestand ohne Heizung und Wasser - optionale Abrissobjekte (je ca. 30 m<sup>2</sup>)

**CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz**

## Tutto sulla posizione

Mitten im Naturpark Barnim, umgeben von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die idyllische Gemeinde Wandlitz, nur wenige Kilometer nördlich von Berlin. Die malerische Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Wandlitz hat sich zu einem bevorzugten Wohnort und beliebten Ausflugsziel entwickelt. Sehr gute Verkehrsanbindungen durch zwei Bundesstraßen und die Autobahnen A10 und A11 tragen zum stetigen Wachstum der Gemeinde bei. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Innerhalb von drei Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894 und 909. Die Badestelle am Wandlitzsee sowie der Bahnhof Wandlitzsee sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Bahnhof bringt Sie die Regionalbahn (RB27) in etwa 20 Minuten nach Berlin-Karow. Eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie hochwertige Bildungsangebote von der Kita bis zum Gymnasium überzeugen immer mehr Familien, sich hier niederzulassen. Für sportliche Aktivitäten ist Wandlitz ein idealer Ausgangspunkt. Die abwechslungsreiche Landschaft des Naturparks Barnim bietet zahlreiche Möglichkeiten für Rad- und Wandertouren. Die vielen Seen mit hervorragender Wasserqualität, wie der Wandlitzsee und der Liepnitzsee, locken naturhungrige Großstädter in die Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Im historischen Ortskern von Wandlitz befindet sich mit dem "Goldenen Löwen" ein sehenswertes Veranstaltungszentrum der Gemeinde, in dem regelmäßig Musikveranstaltungen, Kabarett, Theatergastspiele, Lesungen, Filme und Ausstellungen stattfinden. Das Theater am Wandlitzsee bereichert mit seinem abwechslungsreichen Programm das kulturelle Leben der Region und macht Wandlitz zu einem attraktiven Wohn- und Ausflugsort.



**CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

CODICE OGGETTO: 24412012 - 16348 Wandlitz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)