

Wandlitz

# Viel Platz für Ihre Ideen – Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wandlitz

????????? ??????????: 25412016



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

???? ??????: 720.000 EUR • ??????????: ca. 176,9 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.300 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

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

??????? ?????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

?? ??? ??????

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| ???????? ?????????           | 25412016                 |
| ???????????                  | ca. 176,9 m <sup>2</sup> |
| ?????????                    | 6                        |
| ?????????? ???<br>?????????? | 4                        |
| ??????????                   | 2                        |
| ???? ????????????            | 1936                     |

|                              |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????                 | 720.000 EUR                                                                           |
| ?????                        | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????            | 2000                                                                                  |
| ????????<br>???????????      | ??????                                                                                |
| ??????????????????<br>?????? | ca. 79 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????                       | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>??????????????<br>???????                       |

???????? ??????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

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

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 67.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 01.06.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1999          |

??????? ???????? : 25412016 - 16348 Wandlitz

?? ????????



??????? ???????? : 25412016 - 16348 Wandlitz

?? ????????



??????? ???????? : 25412016 - 16348 Wandlitz

?? ????????



??????? ?????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

?? ????????



???????? ?????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

?? ?????????



???????? ?????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

?? ?????????



??????? ???????? : 25412016 - 16348 Wandlitz

?? ????????



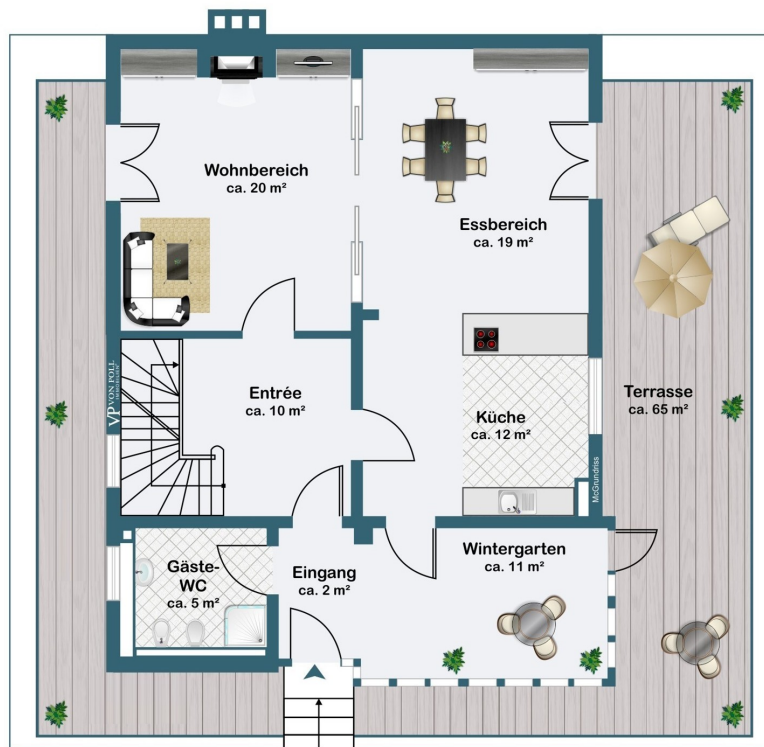
??????? ???????: 25412016 - 16348 Wandlitz

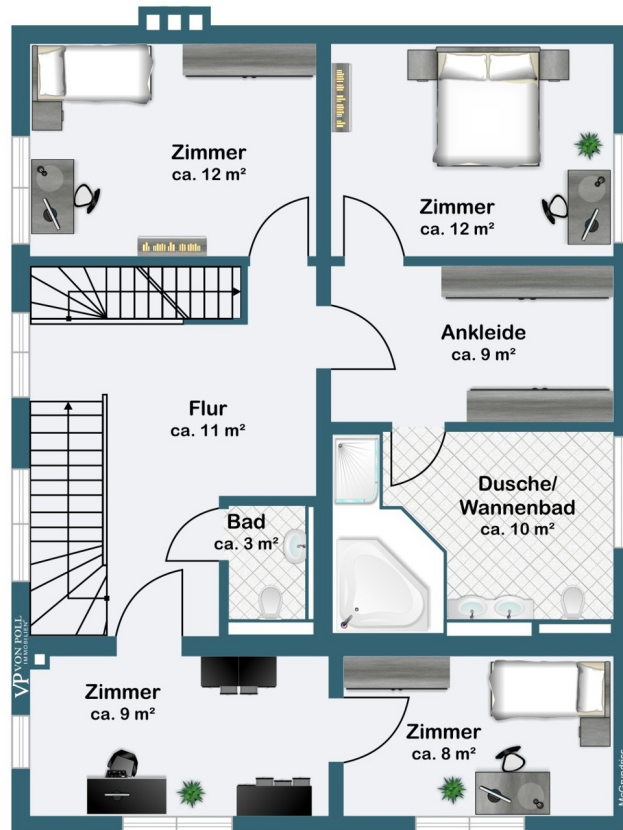
?? ????????

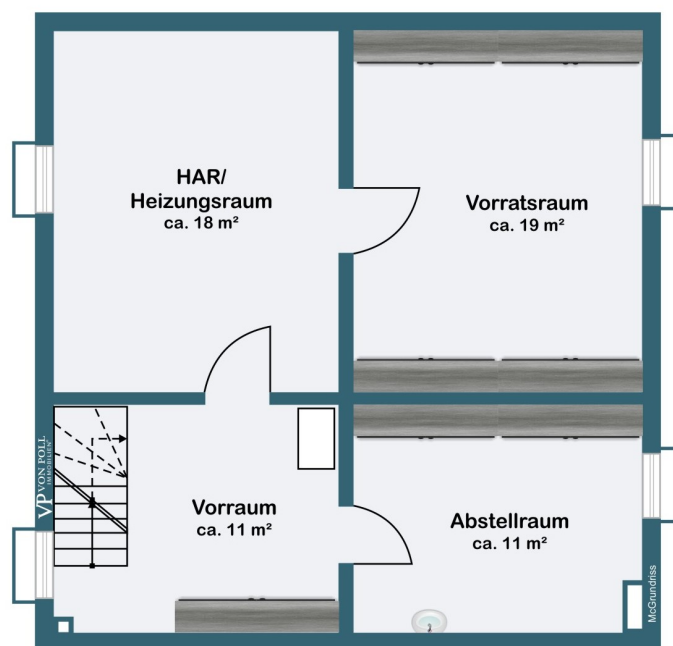
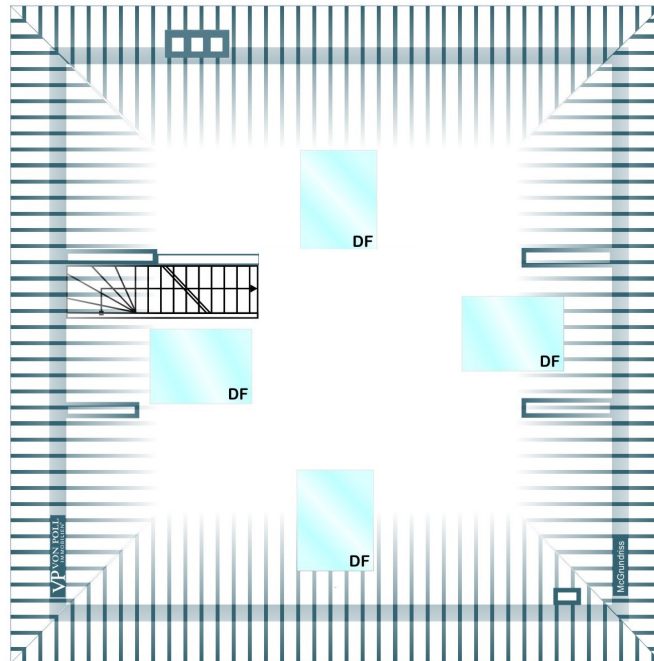


??????? ?????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

???????







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

??????? ???????: 25412016 - 16348 Wandlitz

## ??? ?????? ??????????

Das Bauen stellt heutzutage immer höhere Anforderungen – sei es in Bezug auf Zeit, Kosten oder Nerven. Umso wertvoller ist ein Zuhause, das schon bereitsteht: Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße und bietet auf vier Ebenen viel Platz für das Leben, das Sie sich wünschen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein heller Windfang, der nahtlos in das weitläufige Entrée übergeht. Von hier aus erschließt sich Ihnen das gesamte Erdgeschoss: Ein offener Wohn- und Essbereich schafft Raum für gemeinsame Stunden, während ein gepflegter Kamin für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt. Die angrenzende Küche ist funktional und bietet viel Arbeitsfläche – perfekt für Familien oder kulinarisch Begeisterte.

Ein Highlight ist der sonnige Wintergarten, der sich ideal als Frühstücksplatz oder ruhiger Rückzugsort eignet. Durch die große, überdachte Terrasse mit vertikaler Markise gelangen Sie in den Garten, der aktuell noch naturbelassen ist, aber mit ein wenig Gestaltungsliebe zu einer echten Wohlfühlzone werden kann. Ein Pavillon lädt bereits heute zum Verweilen ein, ein eigener Brunnen sorgt für nachhaltige Gartenbewässerung.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, zwei Bäder – eines davon als Bad en Suite mit Eck-Whirlpoolwanne, Dusche, WC und Bidet – sowie eine Ankleide. So bietet diese Etage ausreichend Raum für Familienmitglieder oder Gäste und gleichzeitig angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auf dieser Ebene eine weitere Küche zu installieren und damit eine separate Einliegerwohnung zu realisieren – die erforderlichen Anschlüsse sind bereits vorbereitet.

Ein ausgebautes Dachstudio erweitert das Raumangebot und eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Atelier oder Spielbereich. Das voll unterkellerte Haus überzeugt außerdem mit großzügigen Vorrats- und Abstellräumen sowie einem Heizungs-/Hausanschlussraum – funktional und durchdacht.

Technisch ist das Haus auf einem guten Stand: Alle Medien, wie Strom, Gas, Trink- und Abwasser sowie Telekom liegen an, die Fenster im Erdgeschoss sind abschließbar und mit Jalousien versehen. Eine Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Der Garten zeigt sich aktuell noch von seiner wilden Seite – doch gerade darin liegt sein besonderer Reiz: Mit etwas Gestaltungsliebe lässt sich hier ein grünes Refugium erschaffen, das Naturverbundenheit und Ruhe in den Alltag bringt.

Dieses Haus bietet viel Potenzial für Familien oder Menschen mit Platzbedarf – sei es zum Arbeiten, Wohnen oder kreativ sein. Mit etwas Liebe zur Gestaltung kann dieses Objekt zu einem echten Herzensort werden. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Immobilie inspirieren – und entdecken Sie die Möglichkeit, Ihren Wohntraum in idyllischer Lage zu verwirklichen.

??????? ???????: 25412016 - 16348 Wandlitz

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

- ideell geteiltes Eckgrundstück
- erschlossen mit allen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom)
- abschließbare Fenster im EG / manuelle Jalousien
- offener Wohn-/Essbereich
- Duschbad mit PP-Becken im EG
- Dusch-/Wannenbad mit Eck-Whirlpoolwanne, WC und Bidet im OG
- innenliegendes Gäste-WC im OG
- ausgebautes Dachstudio
- Medienanschlüsse in allen Räumen
- Gegensprechanlage im Erdgeschoss
- Boschküche inkl. Geräten
- Anschluss für Küche im Obergeschoss sowie im Kellergeschoss
- überdachte Ost-Süd-Terrasse mit vertikaler Markise und handgemachten Terrassenregale
- Wintergarten mit Luftheizung
- Pavillon
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Außenkamin / Grillkamin

??????? ???????? 25412016 - 16348 Wandlitz

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

Mitten im Naturpark Barnim, umrahmt von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz nur wenige Kilometer vor den nördlichen Toren Berlins gelegen. 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 und 909. Die Badestelle Wandlitzsee und der Bahnhof Wandlitzsee ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Wandlitzsee bietet Anschluss mit der Regionalbahn (RB27), die Sie in ca. 20 Minuten nach Berlin-Karow bringt.

Wandlitz hat sich zu einem bevorzugten Wohnort und einem beliebten Ausflugsziel entwickelt. Sehr gute Verkehrsanbindungen durch zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sowie der Anschluss an die Berliner Innenstadt durch die Regionalbahn RB 27 sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum. Eine gute Infrastruktur, sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis zum Gymnasium, überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln. Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz 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, ziehen naturhungrige Großstädter in diese Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Der Igelsee liegt ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt. Es ist ein kleiner, idyllischer Waldsee am südlichen Rand von Wandlitz, eingebettet in ein naturgeschütztes Gebiet. Umgeben von dichtem Schilf, Erlen und alten Kiefern bietet er einen stillen Rückzugsort für Spaziergänger und Naturliebhaber.

??????? ?????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25412016 - 16348 Wandlitz

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

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

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: wandlitz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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