

Wandlitz

# Naturverbunden Wohnen und das besondere Lebensgefühl in Wandlitzer Wald- und Seenlage genießen

Objektnummer: 25412023



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

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 818 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25412023      |
| Wohnfläche   | ca. 128 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 3.5           |
| Schlafzimmer | 2.5           |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 2006          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 685.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche                             |

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergieverbrauch         | 95.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2035       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2006          |

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



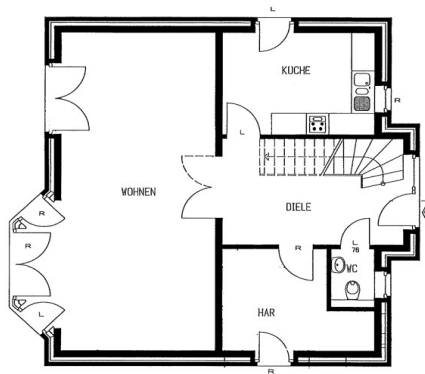
Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

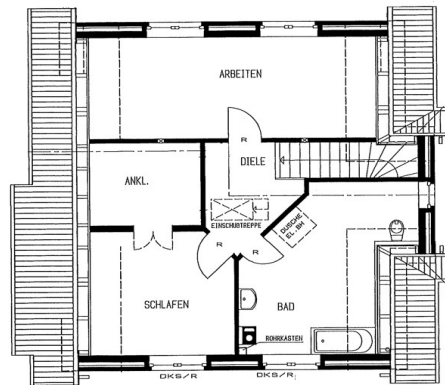
## Die Immobilie



Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Heinz von Heiden Haus im Friesenstil mit ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 818 m<sup>2</sup> – reichlich Platz für die ganze Familie. Gelegen in einer begehrten Wohnlage von Wandlitz' in ruhiger Anliegerstraße, verbindet es geschmackvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Errichtet im Jahr 2006, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsqualität.

Der einladende Hauseingang führt in eine großzügige Diele, von der alle Räume des Hauses erreichbar sind. Der imposante Wohn-/Essbereich besticht durch bodentiefe Fenster, die den Raum mit Licht fluten und einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen. Die angrenzende, sonnige Terrasse lädt bereits morgens zum Frühstück im Freien ein und gewährt Ihnen traumhafte Aussichten in eine grüne Landschaft.

Die zeitlos elegante Landhausküche mit hochwertigen Geräten bietet zudem Platz für einen Esstisch und wird so zum zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde. Ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum und Staubsaueranlage runden das Erdgeschoss ab.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit einem Flur, einem geräumigen Elternschlafzimmer, Ankleide sowie einem Zimmer für Kinder oder Büro überzeugt. Das Zimmer, derzeit als Arbeitszimmer genutzt, kann mit wenig Aufwand in zwei Zimmer umgebaut werden. Ein modernes Familienbad bietet höchsten Komfort für die ganze Familie und verfügt über Badewanne, Dusche und Sauna.

Der Spitzboden, zugänglich über eine Auszugleiter, bietet zusätzlichen Stauraum oder Ausbaureserve.

Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie eine angrenzende Unterstellfläche für Fahrräder und Diverses bereit. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus mit kleiner Terrasse für weitere praktische Abstellmöglichkeiten. Das großzügig angelegte Grundstück bietet viel Grün, Raum für Freizeit, Gärtnern und Erholung.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine Gasheizung sorgt für effiziente Wärme im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung und im Obergeschoss mit Heizkörpern, während elektrische Jalousien und automatische Rollläden für eine einfache Handhabung und optimale Lichtverhältnisse sorgen. Der Telekom-Anschluss gewährleistet schnelle Internetverbindungen für Home-Office und Freizeit.

Die gepflegte Gartenanlage wird durch einen Mähroboter mühelos in Schuss gehalten.  
Ein Brunnen mit Pumpe sichert die Gartenbewässerung und schont die Ressourcen.

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Stil und praktische Familienfreundlichkeit auf hohem Niveau. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Ausstattung und Details

- ca. 818 m<sup>2</sup> Grundstück (Hanggrundstück aufgeteilt in zwei Flurstücke)
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- Kamin
- Gäste WC - deckenhoch gefliest im EG
- helle Landhausküche mit Geräten - Zugang Terrasse
- Bad mit Badewanne / Dusche / Handtuchheizkörper / Sauna (Dampf und Trocken)
- elektrische Jalousien im EG und OG mit Zeitschaltuhr
- teilüberdachte Terrasse ( ca. 10 x 5 m)
- Fußbodenheizung im EG / Heizkörper im OG
- Feinsteinfliesen in spanischer Struktur im EG und Aufgang OG
- Klickvinyl-Laminat in Holzoptik im OG
- Staubsaugeranlage im EG / Vorbereitung OG
- ausgebauter Spitzboden als Nutz-/Abstellfläche ca. 50 m<sup>2</sup>
- Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen (Fahrräder)
- Gartenhaus (für Gartenmöbel / Gartengeräte / Spielgeräte)
- Starkstromanschluss
- Wallbox Ladestation
- Rasenroboter
- Zugang Illvera - Badestelle in 4 Minuten fußläufig (Zugang ist ans Grundstückgebunden)

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Alles zum Standort

Mitten im Naturpark Barnim, umrahmt von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz nur wenige Kilometer vor den nördlichen Toren Berlins gelegen. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken sowie Banken sind bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, wie Grundschule, Oberschule und mehrere Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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.

Kulturelle Angebote wie, "Theater am Wandlitzsee", "Barnim Panorama" oder Veranstaltungen am See und Umgebung runden das Freizeitangebot ab.

Der Bahnhof Wandlitzsee (RB27 Heidekrautbahn) ist ca. 10 Gehminuten entfernt und verbindet mit Berlin-Karow, wo ein direkter Anschluss an die S-Bahn in die Innenstadt besteht. Die Bundesstraße B109 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Berlin und Prenzlau. Mehrere Regionalbuslinien vernetzen Wandlitz mit den Ortsteilen sowie Bernau und Oranienburg.

Der perfekte Ort für alle, die Erholung schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 95.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25412023 - 16348 Wandlitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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