

Wandlitz – Basdorf

# Wohnen und Arbeiten in ruhiger Waldrandlage vereint - ideal für Handwerker und kreative Köpfe

Objektnummer: 25412021



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.136 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

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

Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25412021
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	193.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011



Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

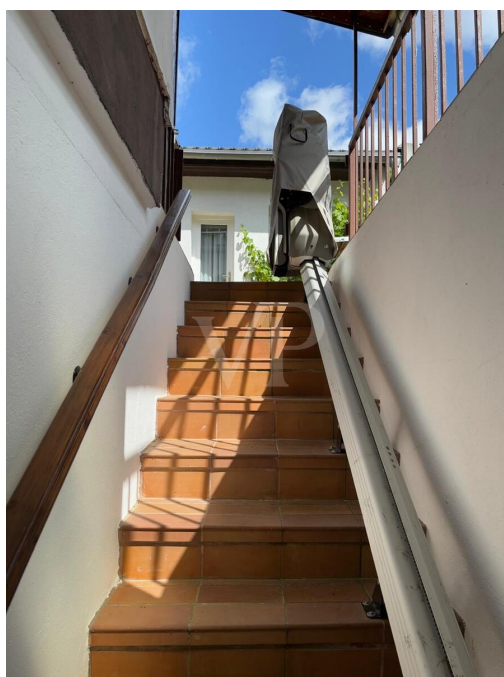
## Die Immobilie





Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie



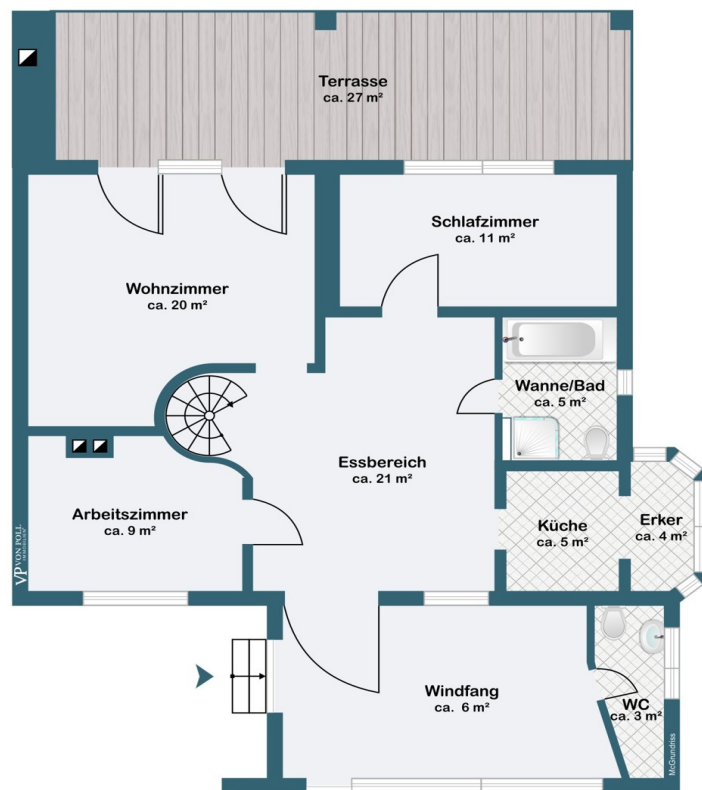
Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Die Immobilie

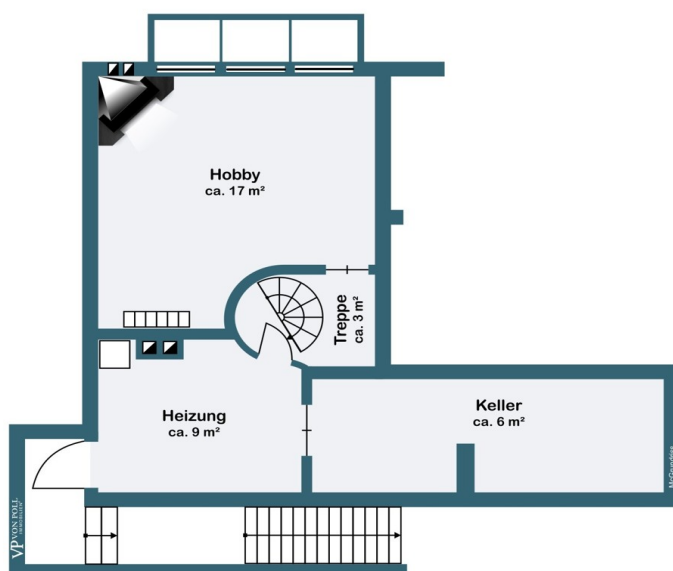


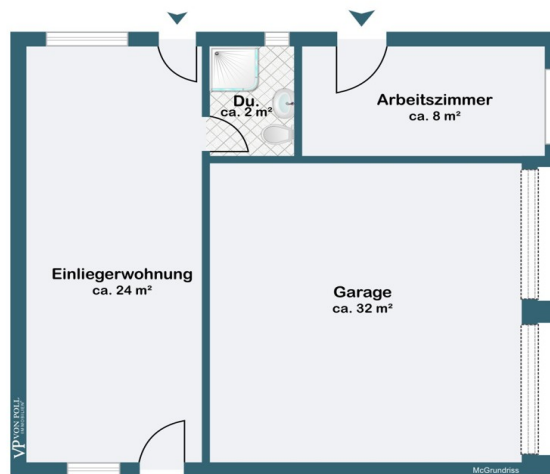
Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## 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: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses solide Anwesen liegt in ruhiger Siedlungslage direkt am Waldrand und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit nach Berlin.

Mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf Haupt- und Nebengebäude verteilt, bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Ideen und handwerkliche Fähigkeiten. Im Haupthaus erwartet Sie ein Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Erker, der Tageslicht und eine freundliche, einladende Atmosphäre schenkt. Ein Gäste- oder Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und Badewanne runden diese Ebene ab. Vom Wohn- und Essbereich erschließt sich das Wohnzimmer mit Ausgang auf die Süd-West-Terrasse - ein Ort, an dem Sie morgens Ihren Kaffee genießen und abends den Tag entspannt ausklingen lassen können.

Der liebevoll angelegte Garten ist eine kleine Oase: Eine Teichanlage sorgt für Ruhe und Entspannung, während hohe Thujahecken die Privatsphäre wahren. Auf der überdachten Terrasse lassen sich ungestörte Stunden verbringen, und ein Feldstein-Außenkamin verleiht Grillabenden oder kühlen Abenden im Freien das perfekte Ambiente. Für eine nachhaltige Bewässerung sorgt ein Brunnen und eine Zisterne mit ca. 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und der Rasenroboter übernimmt die Pflege des Grundstücks.

Auch für handwerkliche Aktivitäten und flexible Nutzungsmöglichkeiten ist gesorgt: Ein Teilkeller, der sowohl von innen als auch von außen zugänglich ist, beherbergt die Heizungsanlage, die Haustechnik sowie einen beheizten Hobbyraum mit Kamin. Hier können Sie werkeln, tüfteln oder kreativ werden – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Die massive Doppelgarage aus dem Jahr 2004 bietet nicht nur Stellplätze, sondern auch ein abgeschlossenes Büro – ideal für Homeoffice, Hobby oder Gäste. Im hinteren Teil der Garage befindet sich ein kleines Apartment, das bis Ende 2025 noch vermietet ist und zusätzlichen Raum für Gäste oder individuelle Nutzung bietet.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Potenzialen dieses Immobilienangebotes begeistern. Hier können Sie wohnen, arbeiten, Ihre Hobbys ausleben und die Ruhe am Waldrand in vollen Zügen genießen – ein Zuhause, das Raum für Leben, Ideen und Entfaltung schenkt.



Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Ausstattung und Details

- Eckgrundstück
- Gasbrennwerttherme (Marke: Brötje)
- Gäste-WC mit WC / BD
- Bad mit behindertengerechter Wanne und Dusche / Handtuchheizkörper über Gas
- WW-Versorgung über Durchlauferhitzer / Zusatzheizung über Strom im Bad
- Kellerauf/-abgang mit Treppenlift
- Hobbyraum mit Kamin im Kellergeschoss
- überdachte Ost-Süd-West-Terrasse - ca. 27 m<sup>2</sup>
- Außenkamin mit Feldsteinen
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Zisterne - ca. 3 m<sup>3</sup>
- Rasenroboter
- erschlossen mit Stadtwasser; Abwasser; Strom, Gas; Telekom
- Teich mit Pumpe
- Thujahecke / Walnussbaum Obstbäume (Apfel, Pflaume)

**Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wandlitz liegt mitten im 750 km<sup>2</sup> großen Naturpark Barnim, ca. 30 km nördlich von Berlin. Die Region zeichnet sich durch ihre außergewöhnliche Naturnähe und hohe Lebensqualität aus – hier verbinden sich Ruhe, frische Luft und weitläufige Landschaften mit der Nähe zur Hauptstadt.

Der Ortsteil Basdorf liegt besonders idyllisch zwischen zahlreichen klaren Seen. Der Wandlitzer See, der Liepnitzsee und der Stolzenhagener See sind in nur rund 20 - 30 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, Spaziergänge am Ufer oder gemütliche Picknicks. Die Umgebung lädt zu erholsamen Stunden inmitten unberührter Natur ein – sei es beim Joggen im Wald, Radfahren entlang der Seen oder einfach nur bei gemütlichen Spaziergängen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von Basdorf von einer sehr guten Anbindung an Berlin und die umliegenden Orte. Die Heidekrautbahn (RB27), eine der ältesten Bahnverbindungen zwischen Berlin und dem nördlichen Umland, verkehrt stündlich und bietet schnelle Zustiegsmöglichkeiten in Wandlitz, Klosterfelde und weitere Nachbarorte. Über die Bundesstraßen L100 und B273 sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A10 und A11 gelangen Sie in weniger als einer halben Stunde in die Berliner Innenstadt.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. In Basdorf stehen Ihnen Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte ebenso zur Verfügung wie Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sorgen für ein familienfreundliches Umfeld. Für Ihre Freizeit bietet die Region ein vielfältiges Angebot: Sportvereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten, Golfplätze, Fitnessstudios sowie zahlreiche Wander- und Radwege. Die gastronomische Vielfalt reicht von gemütlichen Cafés über traditionelle Restaurants. Basdorf bietet ein Lebensumfeld, das Ruhe, Erholung und Naturerlebnis mit der Nähe zur Metropole Berlin

**Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 193.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
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 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Objektnummer: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## 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)