Wandlitz

FAMILIENDOMIZIL - MODERN, ENERGIEEFFIZIENT mit durchdachtem Raumkonzept - ca. 500 m zum WANDLITZSEE

Objektnummer: 25412027

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.180.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 185 m^2 • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.007 m^2

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

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

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Auf einen Blick

Objektnummer	25412027
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3.5
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.180.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	30.08.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	48.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

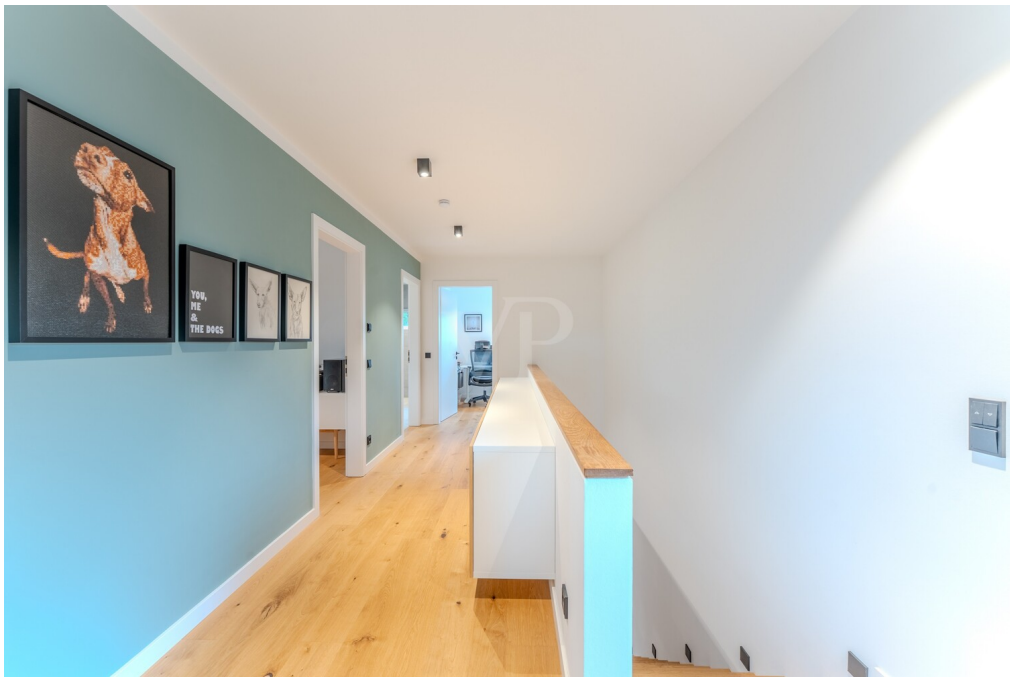
Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

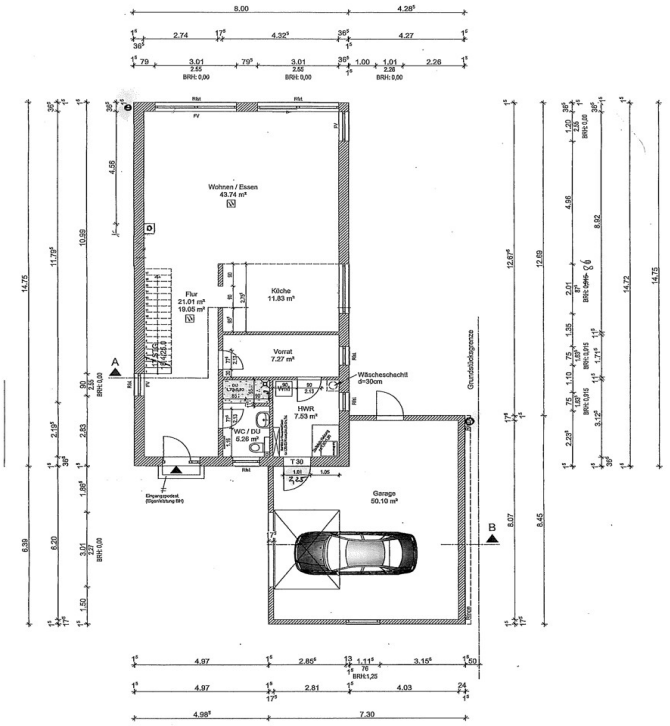
Die Immobilie

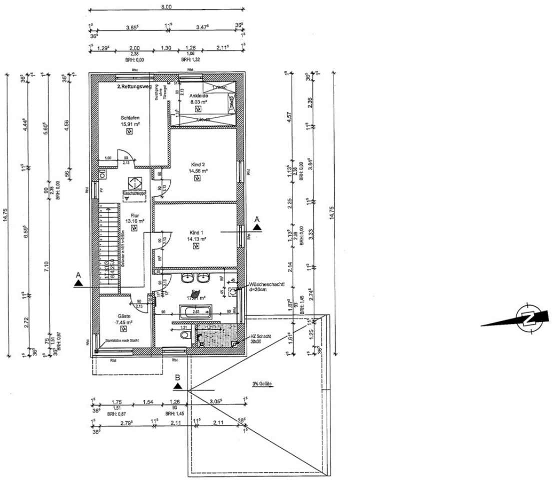
Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25412027 - 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: 25412027 - 16348 Wandlitz

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Immobilienangebot verbindet zeitlose Eleganz mit einer hochwertigen Ausstattung und schafft ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier erleben Sie Wohnen mit Stil, Komfort und Lebensqualität auf hohem Niveau.

Der überdachte Hauseingang führt Sie in einen großzügigen Empfangsbereich, von dem sich alle Räume im Erdgeschoss erschließen. Helle Parkettböden und große Fensterfronten schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, in dem ein edler Kamin für eine besondere Atmosphäre sorgt. Ob gemütliche Abende im Winter oder ein stilvolles Ambiente beim Empfang von Gästen, verleiht diesem Raum ein behagliches Flair. Die offen gestaltete Küche mit hochwertiger Kochinsel und modernen AEG-Geräten schließt sich harmonisch an und bietet direkten Zugang zur Ost-Süd-Terrasse mit Blick ins Grüne. Ein exklusives Gäste-Duschbad, ein Vorratsraum sowie ein funktionaler HWR und Technikraum mit maßgefertigten Einbauschränken und Übergang in die Garage, runden diese Etage ab.

Über eine komfortable Treppe mit Parkettstufen gelangen Sie direkt ins Obergeschoss, den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Hier erwarten Sie ein geräumiger Flur, komfortable Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit barrierefreier Dusche und freistehender Badewanne.

Auch im Außenbereich überzeugt das Haus mit durchdachten Lösungen: Eine automatische Bewässerungsanlage und ein Rasenmähroboter erleichtern die Gartenpflege. Die große Terrasse sowie ein Freisitz mit Grillplatz schaffen ideale Orte für entspannte Stunden im Kreis von Familie und Freunden.

Die Garage mit elektrischem Rolltor sorgt nicht nur für die sichere Unterbringung Ihrer Fahrzeuge, sondern bietet zugleich zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum. Für nachhaltige Mobilität sorgt die moderne Photovoltaik-Anlage mit Speicher, während die zwei integrierten Wallboxen ein komfortables und zukunftssicheres Laden Ihrer E-Fahrzeuge direkt zu Hause ermöglichen.

Eine moderne, energieeffiziente Stadtvilla mit klaren Linien, durchdachtem Raumkonzept und einem vielseitig nutzbaren Garten – perfekt für Familien, die Komfort, Stil und Natur verbinden möchten und Ihnen jeden Tag ein besonderes Zuhause schenkt.

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Ausstattung und Details

- Planung und Bau mit KLINKER HAUS
- Deckenhöhe im EG - ca. 2,75 m
- Deckenhöhe im OG - ca. 2,50 m
- Eiche-Parkettboden im gesamten Haus
- massive Betontreppe ins Obergeschoss
- Vorratsraum mit Einbauschränken
- Übergang vom HWR/Technik in Garage
- überdachter Hauseingang
- Duschbad im EG
- Dusch- und Wannenbad (freistehende Wanne) im OG
- Bäderausstattung von Geberit; Gessi; Vigour
- Wäscheschacht
- Netzwerkanschluss in allen Räumlichkeiten
- großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche zum Wohnraum
- EBK mit AEG Geräten / Einbaubackofen / Multi-Dampfgarer
- Kochinsel mit Induktion und integriertem Dunstabzug
- Gas-Brennwerttherme - Buderus
- PV-Anlage (22 Module / Speicher 6,5 Kwp)
- zwei Wallboxen (1 x Innen / 1 x Aussen)
- Garage mit Rolltor (ca. 50,10 m²) - SMART-gesteuert
- Hofeinfahrt - SMART-gesteuert
- automatische Bewässerungsanlage / Gardena
- Rasenroboter
- automatische Raffstore (EG / OG) für Sonnen- und Sichtschutz (SMART-gesteuert)
- Insektenschutz an den Fenstern
- Glasfaser im Haus / SMART gesteuert
- ein PKW-Außenstellplatz
- Holzüberstand für Kaminholz
- Außengartenzähler

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Alles zum Standort

Mitten im Naturpark Barnim, umgeben von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz. Hier verbinden sich grüne Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Wandlitz, das Strandbad Wandlitzsee und der Bahnhof Wandlitzsee sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar, während die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und wichtige Verkehrsachsen optimal ist. Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894, 897 und 909. Der Bahnhof Wandlitzsee bietet Anschluss an die Regionalbahn (RB27), die Sie in ca. 20 Minuten nach Berlin-Karow bringt. Sehr gute Verkehrsanbindungen über zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum.
Eine gute Infrastruktur sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis hin zum Gymnasium überzeugen immer mehr Familien, sich hier niederzulassen. Verschiedene Ärzte wie Zahnärzte, Urologe, Orthopäde, Internist und Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke sind im Umkreis von 700 Metern schnell zu erreichen.
Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz ein 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 locken naturverbundene Großstädter in die Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Auch für Kultur und Freizeit ist gesorgt. Ob ein entspannter Filmabend im Goldenen Löwen, amüsante Theaterstücke im Theater am Wandlitzsee oder Golfen mit der ganzen Familie in Prenden - hier ist für jeden etwas dabei.

Objektnummer: 25412027 - 16348 Wandlitz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.8.2030.
Endenergiebedarf beträgt 48.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Objektnummer: 25412027 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com