

Wandlitz – Stolzenhagen

# Ihr Seegrundstück mit eigenem Steg im Herzen des historischen Dorfkerns in Wandlitz-Stolzenhagen

Objektnummer: 25412028



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

**KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.838 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

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

Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25412028	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185,92 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1910	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	104.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



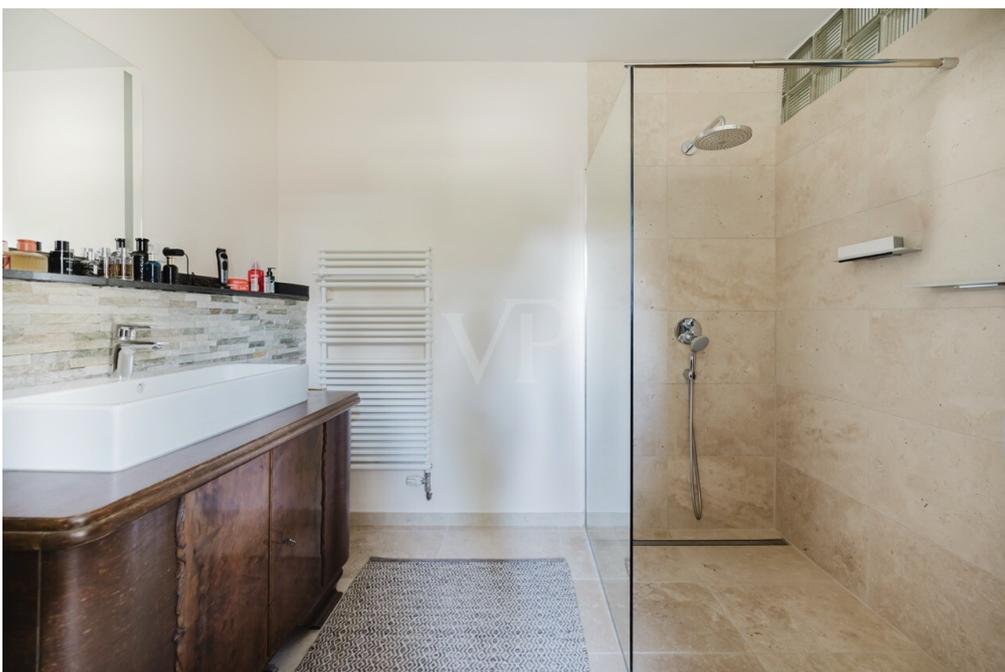
Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



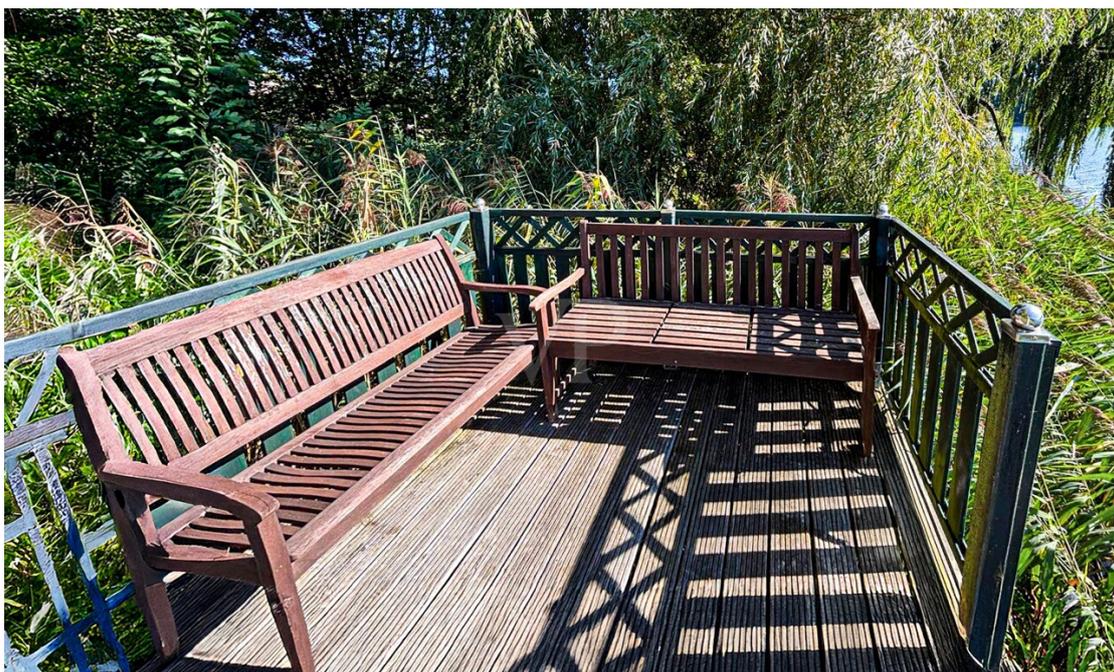
Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Die Immobilie



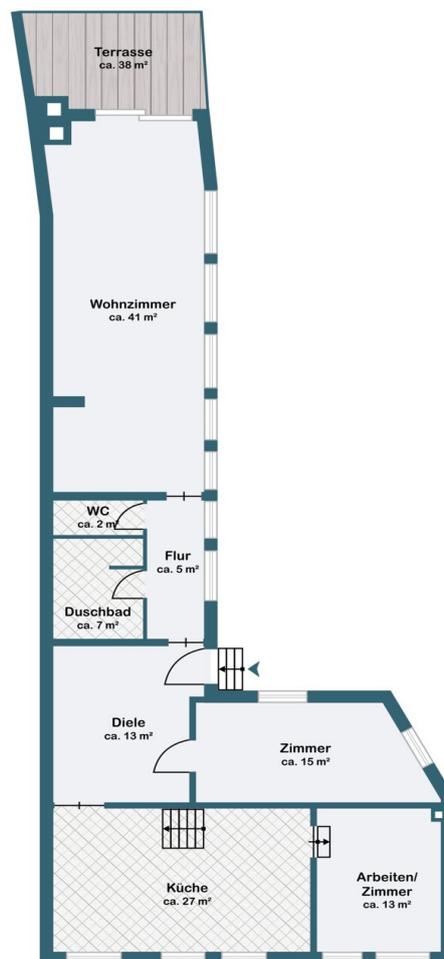
Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

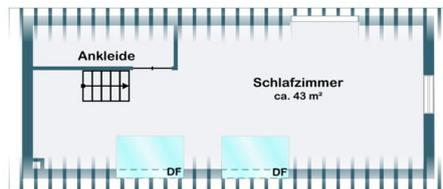
## Die Immobilie



Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## 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: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot mit direktem Seezugang, befindet sich im Herzen des historischen Dorfkerns von Stolzenhagen und vereint den authentischen Charme eines alten Bauernhauses mit dem Komfort zeitgemäßen Wohnens.

Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr um 1910 wurde in den 70iger-Jahren um einen Anbau ergänzt und seither mit viel Liebe und Weitblick von den jetzigen Eigentümern modernisiert.

Bereits beim Ankommen vermittelt die großzügige Toreinfahrt ein Gefühl von Willkommen. Im vorderen Grundstücksbereich stehen Ihnen komfortable Stellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Der seitlich angeordnete Hauseingang führt Sie direkt in eine einladende Diele, von der aus alle Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar sind.

Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet das Haus fünf Zimmer, die sich auf zwei Ebenen verteilen. Das Herzstück ist das beeindruckende, etwa 40 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Dielenboden, gemütlichem Kaminofen und großen Terrassenschiebetüren, die den Blick in die Natur freigeben. Von hier gelangen Sie auf die teilüberdachte Süd-West-Terrasse mit elektrischer Markise und Außenkamin – der ideale Ort für lange Sommerabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der herrliche Seeblick sorgt für eine Atmosphäre, die jeden Tag wie Urlaub erscheinen lässt.

Die großzügige Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen und Genießen und verfügt über einen Ausgang in den imposanten Schlafbereich mit Ankleide.

Zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung sowie das moderne Duschbad mit angrenzendem WC befinden sich ebenso im Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist der Steg mit eigener Badeplattform. Der Steg mit Badeleiter lädt zum Entspannen, Schwimmen oder Angeln direkt am Wasser ein – ein Ort, an dem Sie Ruhe und Natur in vollen Zügen genießen können. Die jährliche Pacht für die allgemeine Seenutzung beträgt für den Grundstückseigentümer derzeit € 150,--.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.883 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber und Familien. Es verfügt über einen eigenen Brunnen zur Gartenbewässerung, eine automatische Hunter-Beregnungsanlage sowie einen Rasenroboter, die für einen stets gepflegten Garten sorgen. Mehrere Nebengebäude bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Werkstatt, Hobby oder Tierhaltung.

Aufgrund der großzügigen Grundstücksstruktur bietet sich hier die Möglichkeit für weitere bauliche Erweiterungen – bis hin zu einem vollständigen Neubau. Damit eröffnet das Anwesen attraktive Entwicklungspotenziale für zukünftige Eigentümer.

Lassen Sie den See für sich sprechen und genießen Sie traumhafte Momente auf diesem naturbelassenen Idyll im historischen Dorfkern von Stolzenhagen.

Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Ausstattung und Details

- Seegrundstück mit eigener Plattform ,Steg mit Badeleiter
- Steg ca. 1 m x 10 m; Plattform ca. 9 m<sup>2</sup> (erneuert 2013)
- Pachtvertrag Stegnutzung - derzeit € 150 / Jahr
- erschlossen mit Stadtwasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekom
- teilüberdachte Süd-West-Terrasse mit elektrischer Markise
- Innen- und Außenkamin
- Erneuerung der Heizung, Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen (2015)
- innenliegendes Duschbad mit Travertin-Fliesen (neu 2025) - mit Abluft
- innenliegendes WC mit Abluft
- automatische Außenrollos (Zimmer im EG straßenseitig)
- elektrische Toreinfahrt
- Brunnen für Gartenbewässerung
- automatische Beregnungsanlage (Marke Hunter)
- Rasenroboter
- diverse Nebengebäude / Unterstellmöglichkeiten
- kleiner Weinkeller / Abstell - ca. 5 m<sup>2</sup> - Abgang im Dielenbereich

Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Alles zum Standort

Im Landkreis Barnim befindet sich der Wandlitzer Ortsteil Stolzenhagen, dieser liegt ca. 20 Kilometer nordöstlich von Berlin entfernt. Charakterisiert wird diese Gegend durch seine seen- und waldreiche Lage und einer stetig wachsenden Infrastruktur. Sowohl die Bundesstraßen B109 und B273, als auch die Autobahnen A10 und A11 geben somit einen idealen Anschluss an die Hauptstadt.

Der familienfreundliche Ortsteil Stolzenhagen gilt als gefragter Ortsteil der Gemeinde Wandlitz. Neben der idyllischen Lage im historischen Ortskern, bietet Ihnen Stolzenhagen fußläufig, das von vielen Berlin-Ausflüglern beliebte Fischrestaurant am Stolzenhagener See mit Badewiese und Bootsausleihstation. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote, Ärzte und Kitas befinden sich in unmittelbare Nähe. Die ausgedehnten Wälder und die zahlreichen Seen ermöglichen die vielfältigsten Freizeitaktivitäten für Sie und Ihre Familie, wie Schwimmen, Wandern, Fahrradtouren, Reiten, Tennis und Golfen auf dem nahe gelegene Golfplatz im Ortsteil Prenden.

Objektnummer: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Sonstige Angaben

**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: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## 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)