

Wandlitz

# Mediterranes Lebensgefühl für Groß und Klein auf Parkgrundstück mit unverbaubarem Weitblick

Objektnummer: 26412003



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

KAUFPREIS: 1.198.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.170 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26412003 - 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: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26412003                 |
| Wohnfläche   | ca. 183,5 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                 |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 4                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 2011                     |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.198.500 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon                               |

Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 52.61 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 28.09.2029             | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Elektro                | Baujahr laut Energieausweis | 2011              |

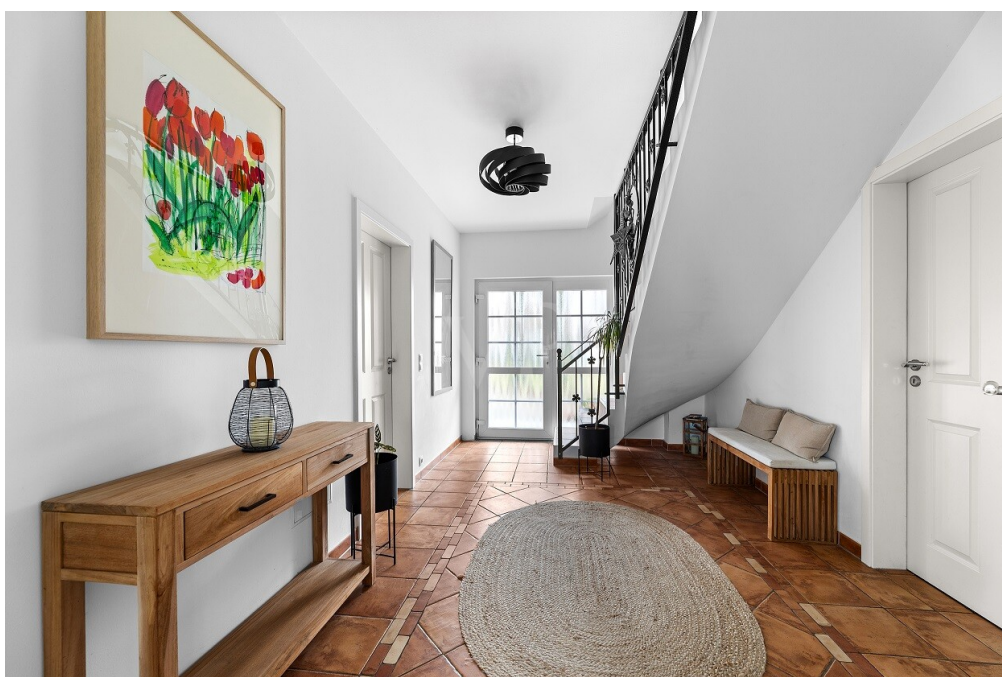
Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



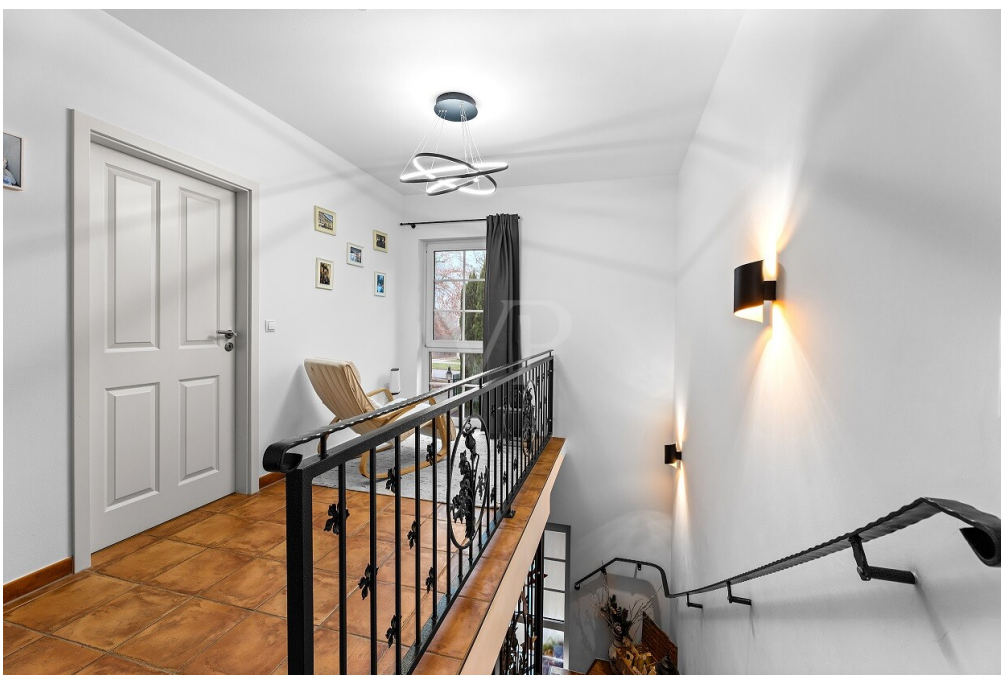
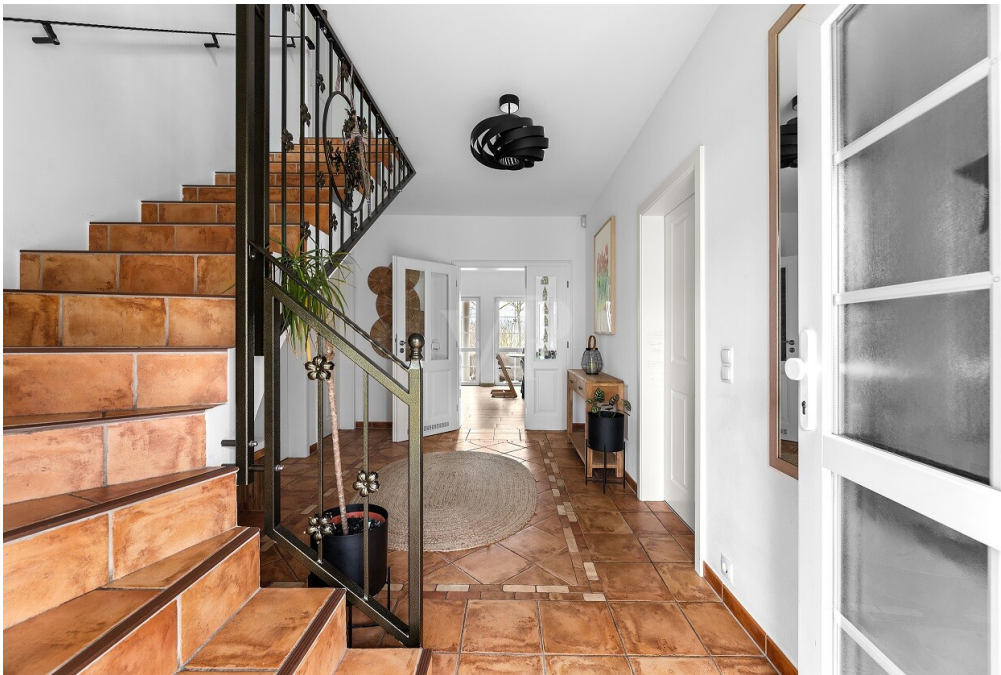
Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



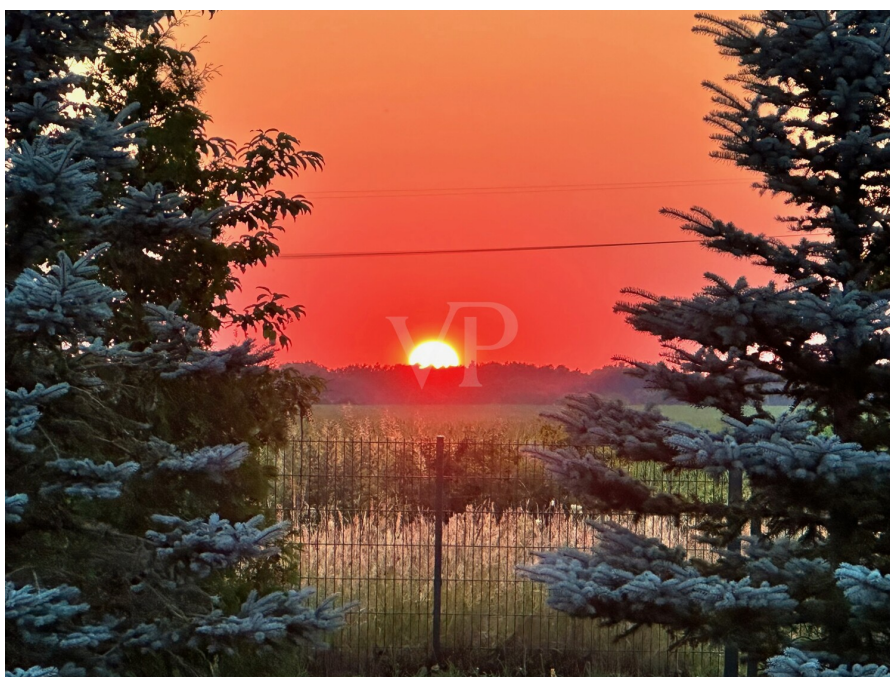
Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Die Immobilie



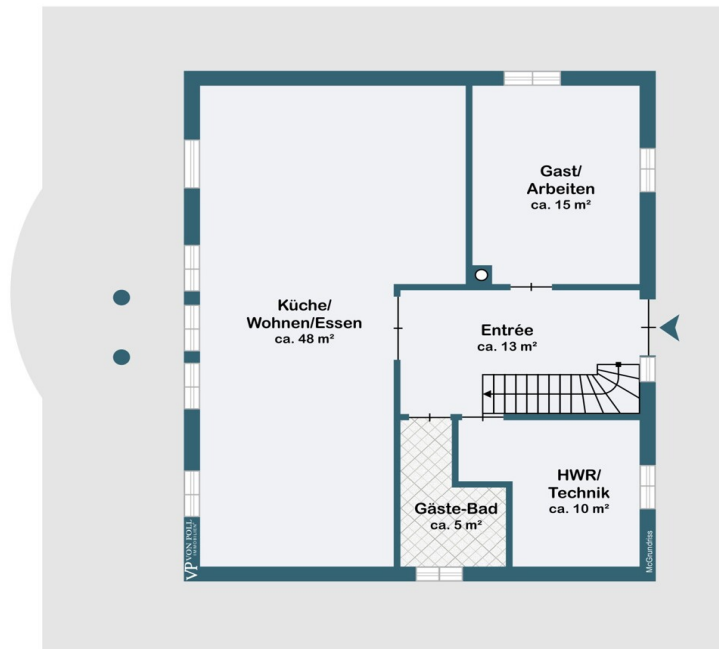
Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

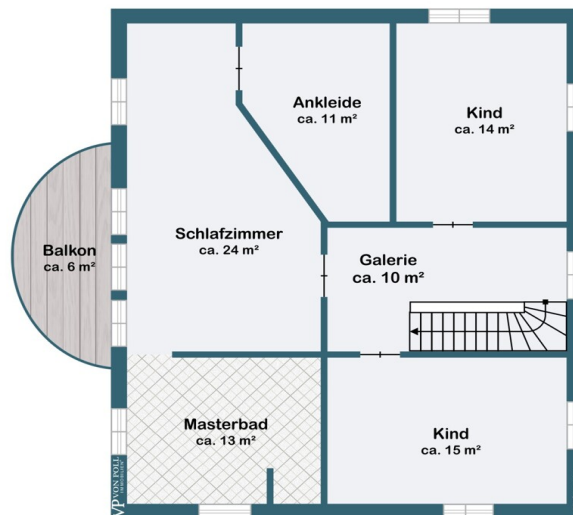
## Die Immobilie



Objektnummer: 26412003 - 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: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Refugium verbindet mediterrane Lebensfreude, Weite und Rückzugsmöglichkeiten zu einem außergewöhnlichem Wohngefühl. Die repräsentative Hofeinfahrt, gesäumt von hochgewachsenen, aus Italien importierten Zypressen, führt auf ein weitläufiges, vollständig eingefriedetes Grundstück, das Ruhe, Sicherheit und einen unverbaubaren Weitblick vereint.

Die klassischen Fensterläden, selbstverständlich vollständig verschließbar, unterstreichen die zeitlose Architektur und verbinden Ästhetik mit Funktionalität. Vom überdachten Eingangsbereich beginnt die Reise in den Süden. Ein stilvolles Entrée mit original italienischen Fliesen empfängt Sie ins Hausinnere. Der sich anschließende offen gestaltete Wohn- und Essbereich entfaltet auf großzügiger Wohnfläche seine volle Wirkung: lichtdurchflutet, weitläufig und repräsentativ. Eine hochwertige Designküche mit Kochinsel und kompletter Ausstattung mit Siemens Studioline Geräten wird zum Herzstück des Hauses und der Kamin im Wohnbereich verleiht dem Raum eine warme, elegante Atmosphäre.

Ein Gäste-Bad, ein Arbeits- oder auch Gästezimmer sowie ein funktionaler Hauswirtschafts- und Technikraum runden diese Etage ab.

Über eine mondäne Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich eine lichtdurchflutete offene Galerie entfaltet. Von hier aus erreichen Sie den privaten Schlafbereich des Obergeschosses, der gemeinsam mit den beiden Kinderzimmern eine harmonische Rückzugsebene für die ganze Familie bildet.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als exklusive Wellnessoase. Ein offen gestaltetes Masterbad mit großzügiger Dusche, Doppelwaschbecken und freistehender Badewanne verschmilzt elegant mit dem Raumkonzept, während die angrenzende Ankleide höchsten Komfort und Funktionalität vereint. Der direkte Zugang zum Balkon eröffnet einen grenzenlosen Weitblick, der sich jeden Abend in traumhaften Sonnenuntergängen vollendet und diesem Rückzugsort eine ganz besondere Magie verleiht.

Die nach Westen ausgerichtete Terrasse öffnet das Haus zum Garten und schafft fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Der parkähnliche Außenbereich mit eigenem Brunnen, zwei Rasenrobotern sowie dem stilvollen Gartenhaus mit Balkonkraftwerk und Geräteschuppen unterstreicht den Anspruch an Nachhaltigkeit und Perfektion. Ein besonderes Highlight bildet die autarke Sauna in Massiv-Holzbauweise mit vorgelagerter Terrasse und Außen-Freisitz – ein privater Wellnessbereich von außergewöhnlicher Qualität.

Ob Sie den ersten Kaffee in der Morgensonne genießen, den Kindern beim Spielen im Garten zusehen oder laue Sommerabende mit Familie und Freunden verbringen – dieses Anwesen bietet Raum für wertvolle Momente und ein Gefühl von Lebensqualität und

Geborgenheit. Perfekt für Familien, die Komfort, Großzügigkeit und Natur harmonisch verbinden möchten.

Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## Ausstattung und Details

- großes eingefriedetes Parkgrundstück / teilbar
- Architektenhaus im Toscana-Stil
- exklusive EBK mit Kochinsel und Siemens-Geräten
- Hark-Kamin (2023)
- Videokamera mit Gegensprechanlage
- Rauchmelder
- SMART-HOME
- Vorbereitung für Notstromversorgung vorhanden
- Balkon und Terrasse mit West-Ausrichtung
- Treppen- und Balkongeländer aus Messing
- Gartenhaus (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Balkonkraftwerk
- angrenzend Geräteschuppen
- Saunahaus ca. 4 m<sup>2</sup> / Terrasse / Freiplatz
- Brunnen für Gartenbewässerung
- zwei Rasenroboter
- PKW-Stellplätze
- hochgewachsene Zypressen

Objektnummer: 26412003 - 16348 Wandlitz

## 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 walddreiche 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: 26412003 - 16348 Wandlitz

## 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 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.

Objektnummer: 26412003 - 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)