

Wandlitz – Stolzenhagen

Country air & quality of life – Spacious multi-generational house near Berlin

Property ID: 25412010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 686 m²

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

At a glance

Property ID	25412010
Living Space	ca. 228 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	7
Bathrooms	5
Year of construction	1915
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 104 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	157.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.03.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

The property



Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

The property



Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

The property



Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

The property



Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

The property



Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

The property



Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

The property



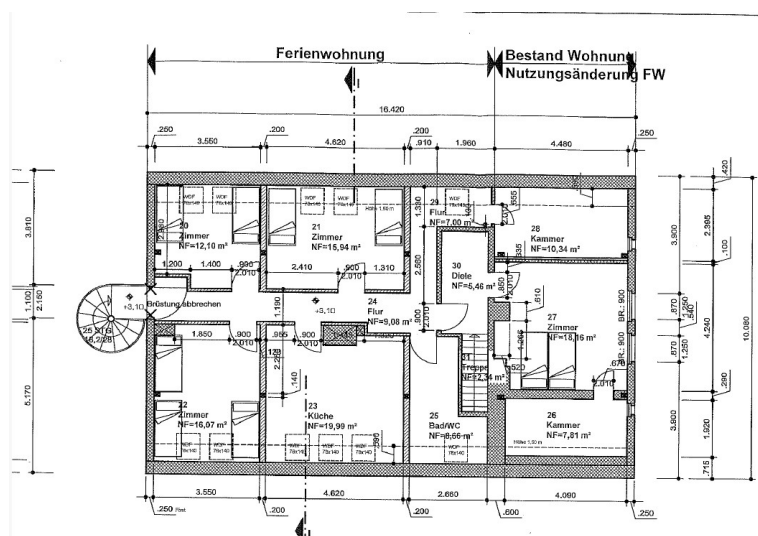
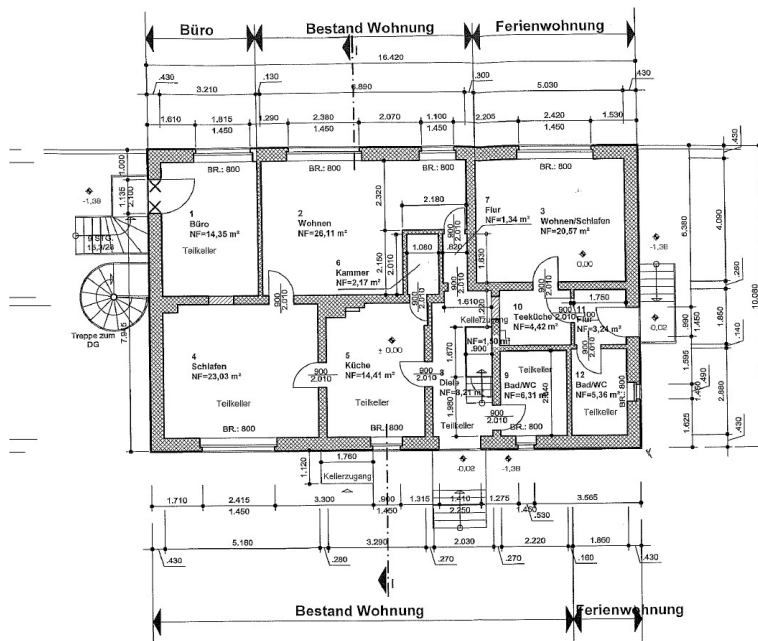
Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

The property



Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

A first impression

This versatile multigenerational home offers ideal conditions for shared living, individual retreats, or combining living and working under one roof. The approximately 228 m² of living space offers flexible layout options and also presents attractive potential for rentals. The solidly built property underwent extensive renovation between 2013 and 2023. The aesthetic restoration of the original roof beams lends the house a historic charm that blends harmoniously with the modern amenities. Highlights of the renovation include the modernization of the bathrooms and a contemporary kitchen. Another distinctive feature of this house is its three separate entrances, offering flexible usage options, whether for a large family or for separate rental units. This makes it perfectly suited for relaxed multigenerational living or the separate rental of individual units. On a spacious garden plot, whose size offers further landscaping possibilities, you will find magnolia trees, forsythia, and many other lovingly tended plants. The garden has its own well for cost-effective irrigation, which is particularly advantageous during the summer months. For leisure and relaxation, the bathing area of Lake Stolzenhagen is just 1 km away. There you'll also find a culinary highlight of the region: the "Fischerstube" fish restaurant. Around the lake, there are further attractions, such as the "Stolzenhagen lido," the "Seepromenade" forest playground, and numerous hiking trails for relaxing walks. Connections to the public utility network are fully guaranteed: drinking water, electricity, gas, and sewage connections are available; in addition, fiber optic cables will soon be available to ensure high-speed internet. The property also offers a holiday bungalow (approx. 15 m²) with a terrace, ideal as a guest house or for seasonal rentals. This property is not only a place to live but also an excellent investment in a future with great potential. Arrange a viewing appointment now to see this exceptional property for yourself.

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Details of amenities

- Kernsanierung 2013-2023
- Medienanschlüsse, Trinkwasser, Strom, Gas, Abwasser und Telekom sind vorhanden
- Massivbauweise
- 3 separate Hauseingänge
- aufgearbeitete Original-Dachbalken
- moderne Küchenausstattung
- fünf Bäder
- eigener Brunnen für die Gartenbewässerung
- großer Walnussbaum im Garten
- Glasfaseranschluss in Kürze verfügbar
- Stolzenhagener See nur ca. 350 m entfernt
- ca. 50 min mit dem Auto von Berlin Mitte entfernt
- schöner großzügiger Garten
- Ferienbungalow mit vorgelagerter Terrasse (ca. 15 m²)
- Badestelle am Stolzenhagener See und Restaurant "Fischerstube" ca. 1 km entfernt
- KITA "Waldgeister" ca. 600 m entfernt
- Bahnhof Wensickendorf - ca. 3,0 km
- Bahnhof Wandlitz - ca. 7,4 km
- Bahnhof Basdorf - ca. 9,0 km

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

All about the location

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 Berliner Hauptstadt.

Alternativ können Sie auch die Regionalbahn nutzen um in die Berliner City zu gelangen. Vom Bahnhof Wensickendorf, welcher nur ca. 3,0 km entfernt liegt, können Sie mit dem RB27 in Richtung Karow bzw. Gesundbrunnen fahren und haben dort Anschlussmöglichkeiten an die S-Bahn. Die Bahnhöfe Wandlitz / Wandlitzsee und Basdorf befinden sich ebenfalls im Umkreis von ca. 3,5 - 8,0 km.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kitas, Schulen, Cafés, Restaurants und Kulturangebote, lassen sich bequem in den benachbarten Ortsteilen Wandlitz und Basdorf erreichen, die ca. 10 Autominuten entfernt sind. Der familienfreundliche Ortsteil Stolzenhagen gilt als gefragter Ortsteil der Gemeinde Wandlitz.

Neben der idyllischen Lage im historischen Ortskern, bietet Ihnen Stolzenhagen fußläufig, die von vielen Berlin-Ausflüglern beliebte Fischerstube am Stolzenhagener See mit Badewiese und Bootsausleihstation. Die ausgedehnten Wälder und 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.

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 157.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Haseloff

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: wandlitz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com