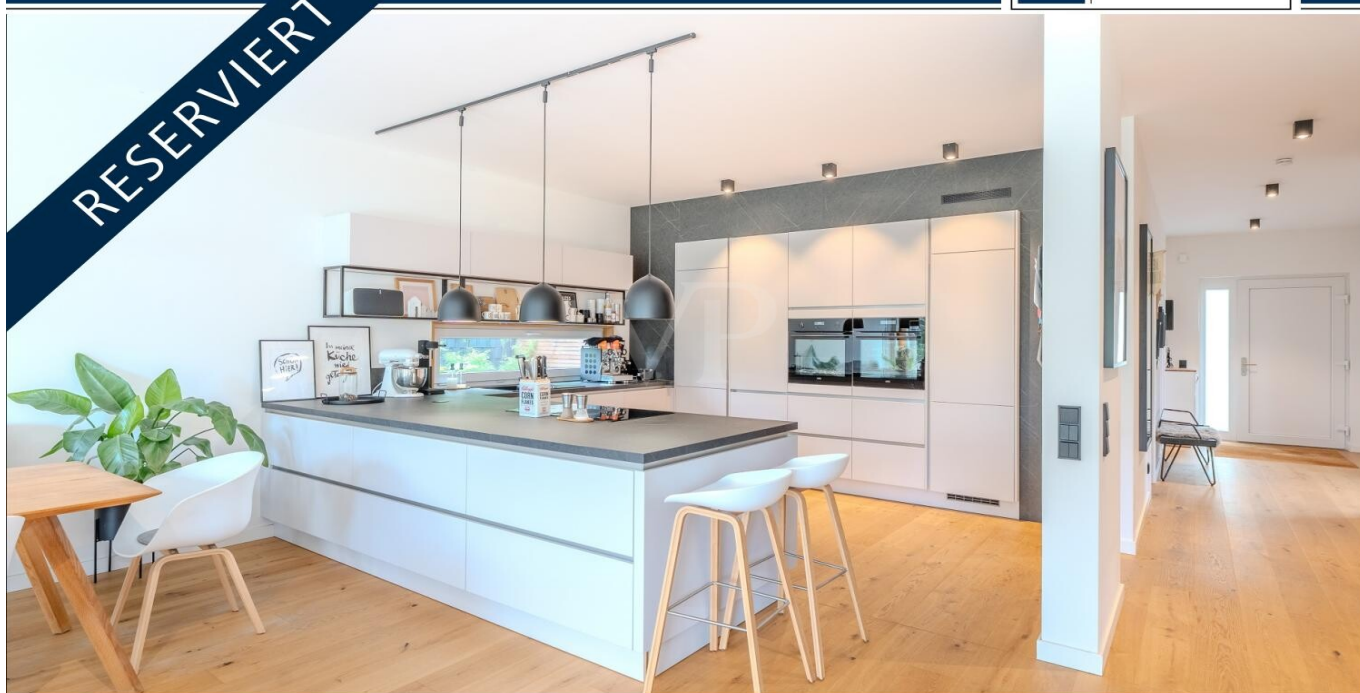


Wandlitz

FAMILY HOME - MODERN, ENERGY EFFICIENT with a well-thought-out room concept - approx. 500 m to LAKE WANDLITZ

Property ID: 25412027

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 1.007 m²

Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

- 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: 25412027 - 16348 Wandlitz

At a glance

Property ID	25412027
Living Space	ca. 185 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3.5
Bathrooms	2
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.180.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	48.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.08.2030	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



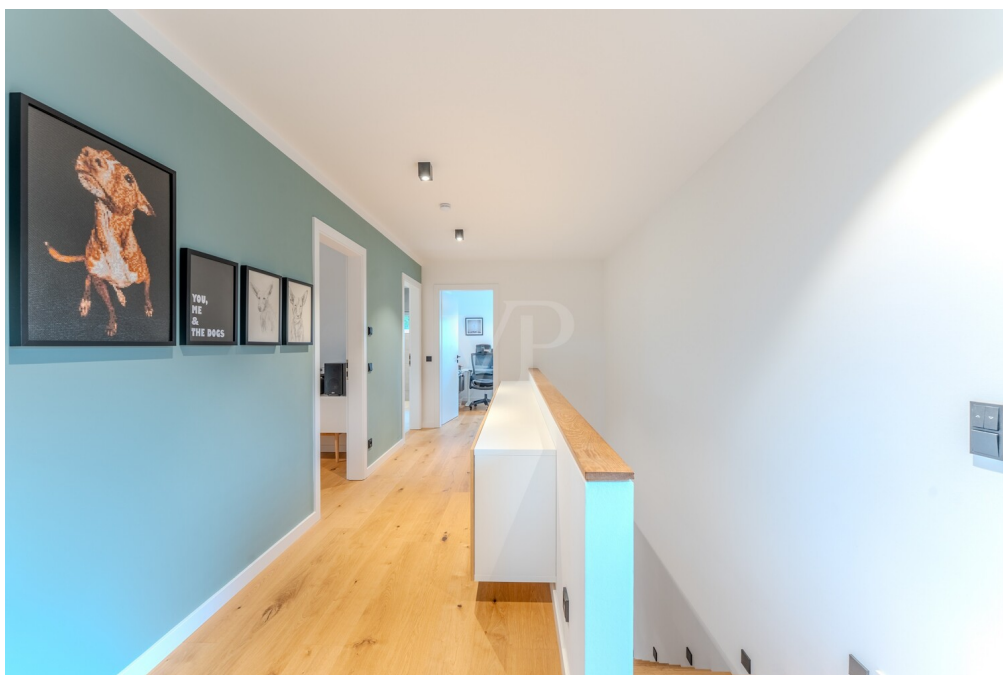
Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



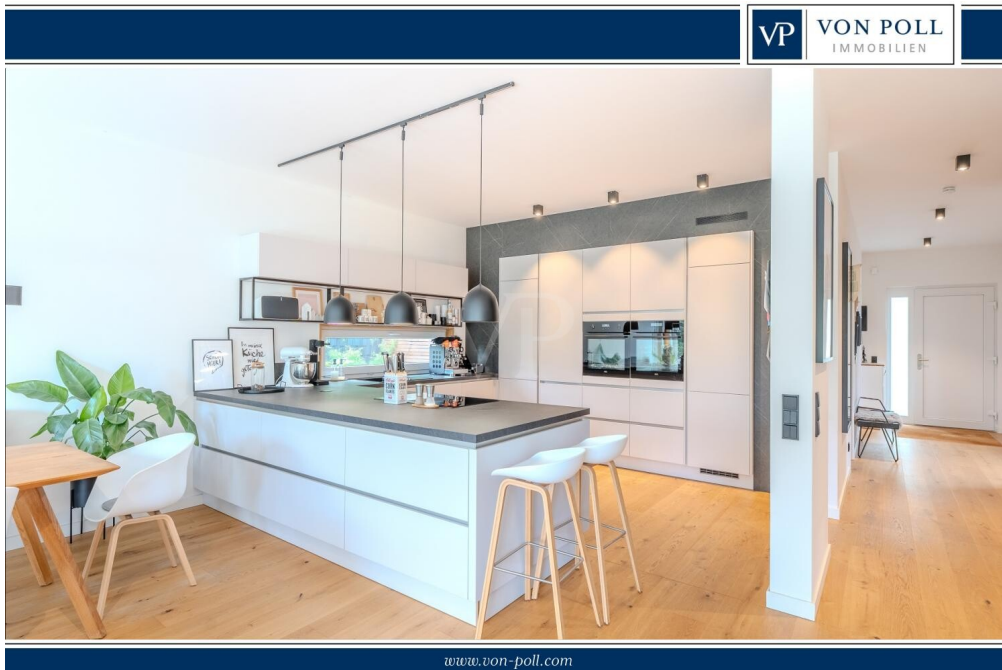
Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

The property



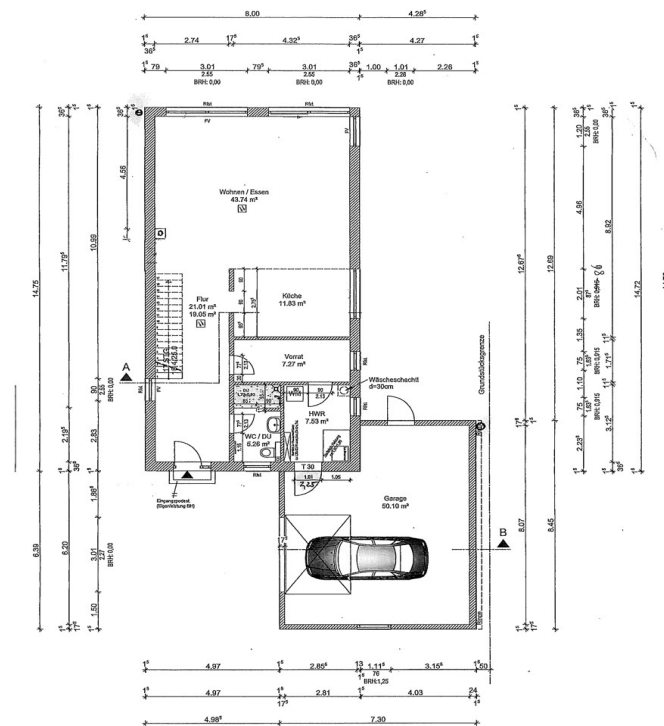
Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

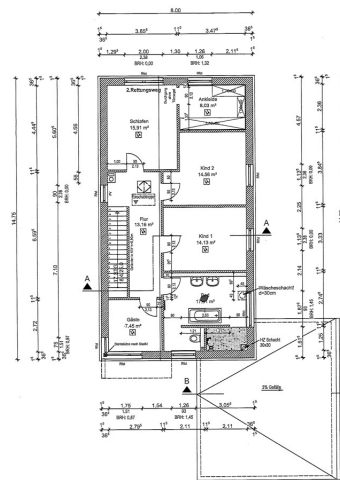
The property



www.von-poll.com

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: 25412027 - 16348 Wandlitz

A first impression

This exclusive property combines timeless elegance with high-quality features, creating a living environment that meets the highest standards. Here you will experience stylish living, comfort, and a superior quality of life. The covered entrance leads into a spacious reception area, from which all the rooms on the ground floor are accessed. Light parquet floors and large windows create an open, light-filled living space. The heart of the house is the expansive living and dining area, where an elegant fireplace adds a special ambiance. Whether for cozy winter evenings or a stylish setting for entertaining guests, this room exudes a welcoming flair. The open-plan kitchen with a high-quality island and modern AEG appliances flows seamlessly into the living area and offers direct access to the east-south-facing terrace with views of the surrounding greenery. An exclusive guest shower room, a pantry, and a functional utility and technical room with custom-made built-in wardrobes and access to the garage complete this floor. A comfortable staircase with parquet steps leads directly to the upper floor, the private retreat of the house. Here you'll find a spacious hallway, comfortable bedrooms, and a stylish bathroom with a walk-in shower and freestanding bathtub. The exterior of the house also impresses with thoughtful solutions: an automatic irrigation system and a robotic lawnmower simplify garden maintenance. The large terrace and a patio with a barbecue area create ideal spaces for relaxing hours with family and friends. The garage with an electric roller door not only provides secure parking for your vehicles but also offers added convenience and practical storage space. A modern photovoltaic system with storage ensures sustainable mobility, while two integrated wallboxes allow for convenient and future-proof charging of your electric vehicles right at home. A modern, energy-efficient villa with clean lines, a well-designed floor plan, and a versatile garden – perfect for families who want to combine comfort, style, and nature, offering a special home every day.

Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

Details of amenities

- 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

Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

All about the location

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.

Property ID: 25412027 - 16348 Wandlitz

Other information

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 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: 25412027 - 16348 Wandlitz

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