

Wandlitz

Profitez de l'automne ! Une maison où il fait bon vivre, avec un espace extérieur et un jardin aménagés avec soin.

CODE DU BIEN: 25412025



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

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 731 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25412025                                |
| Surface habitable      | ca. 123,47 m²                           |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 3                                       |
| Chambres à coucher     | 2                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 2004                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x surface libre |

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 650.000 EUR                                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                               |
| Technique de construction    | massif                                                                             |
| Surface de plancher          | ca. 108 m²                                                                         |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.10.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 108.00 kWh/m²a                        |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Classement énergétique                                | D                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2004                                  |

CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



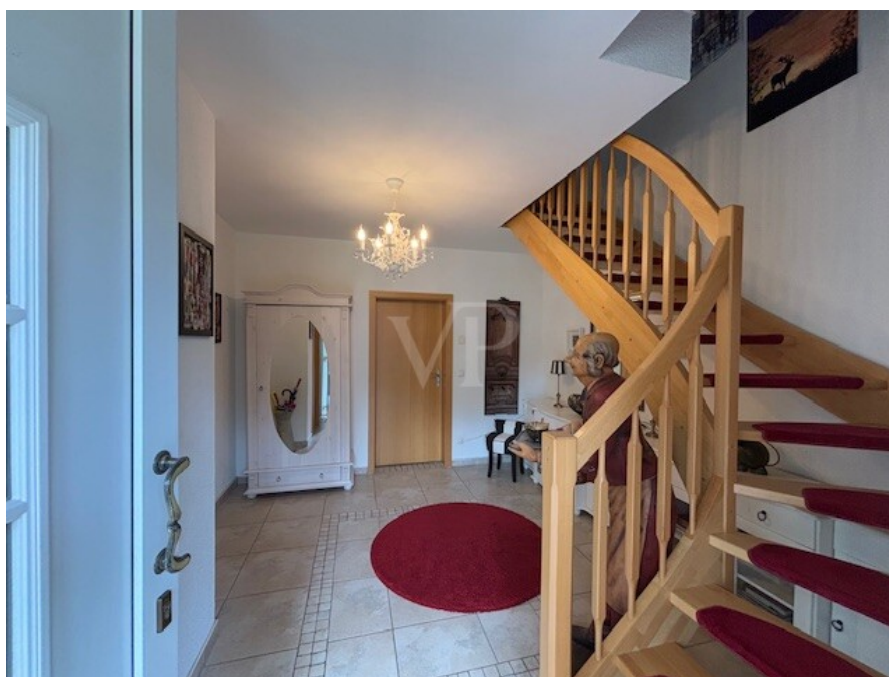
CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



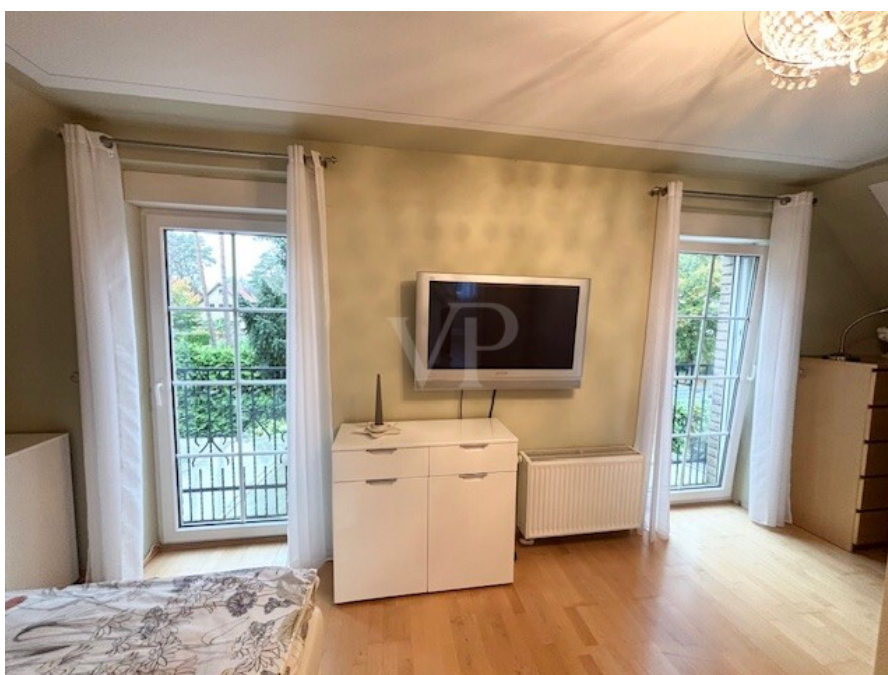
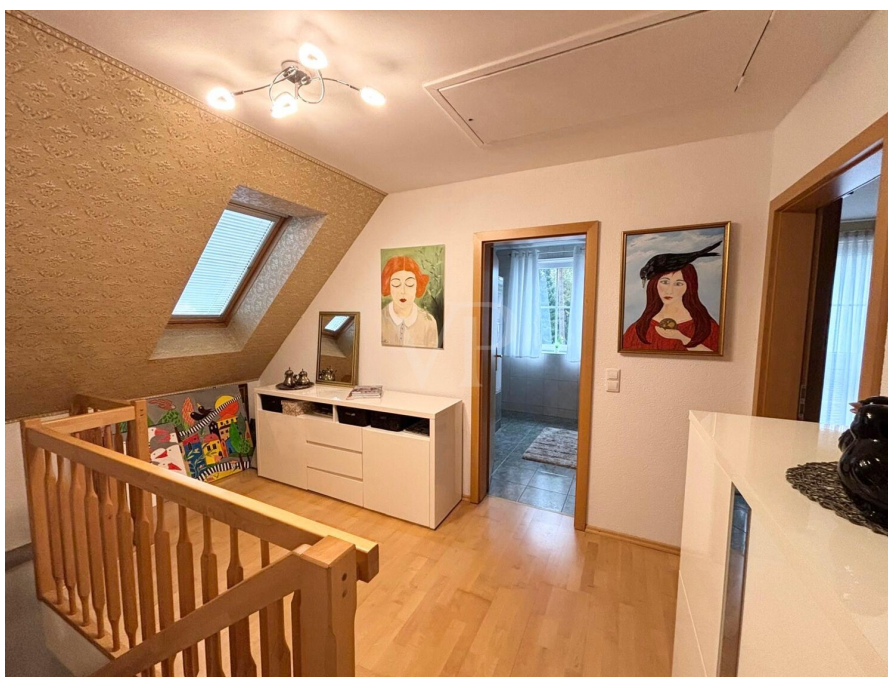
CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La propriété



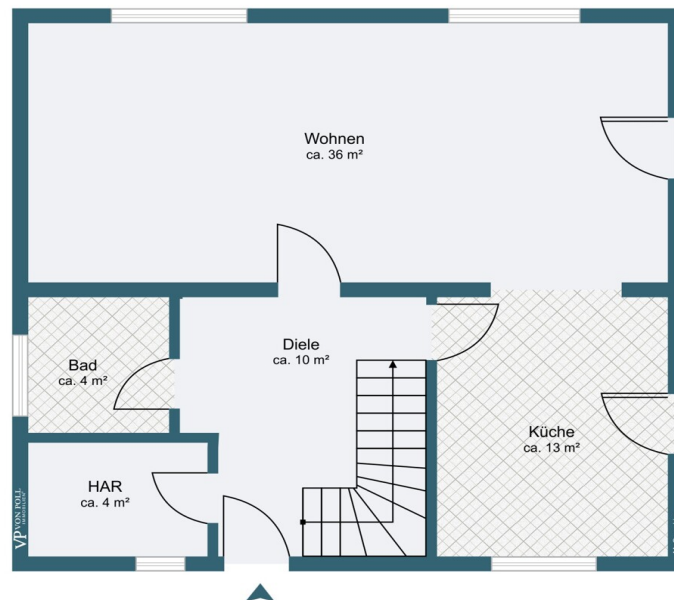
CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

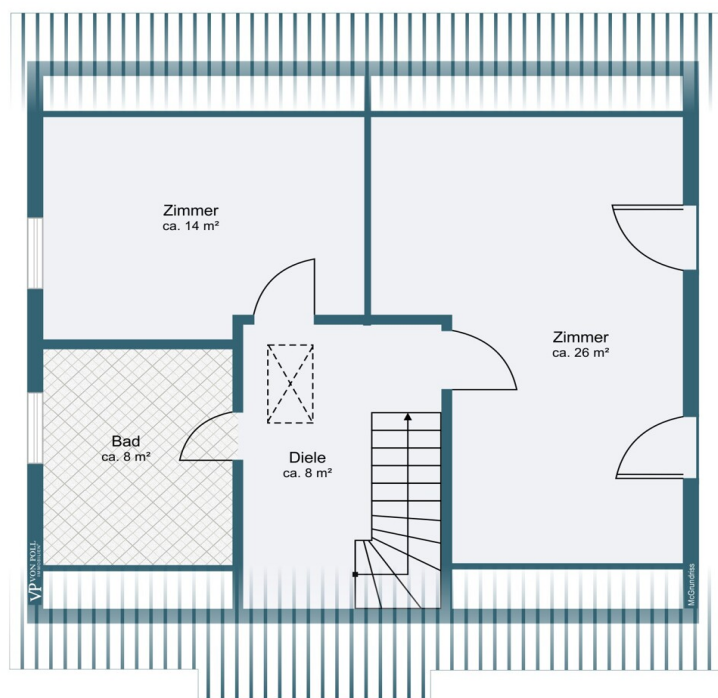
## La propriété



CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, conçue par Heinz von Heiden, allie confort, style et praticité pour une famille. Avec environ 124 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain généreux d'environ 731 m<sup>2</sup>, elle offre un cadre de vie idéal pour un couple ou une petite famille, dans un quartier calme d'une rue résidentielle bien entretenue. Construite en 2004, la maison séduit par son agencement bien pensé et ses prestations de haute qualité qui marient modernité et convivialité. On s'y sent immédiatement chez soi : dès le hall d'entrée spacieux, une impression d'espace se dégage et dessert toutes les pièces. Au rez-de-chaussée, un séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres s'ouvre sur un jardin paysager soigné. La transition vers la terrasse couverte et ensoleillée crée une agréable sensation d'espace, idéale pour se détendre en plein air ou prendre un petit-déjeuner au soleil. La cuisine ouverte est le cœur de la maison. Avec ses équipements haut de gamme, ses appareils modernes et son bar convivial, elle devient rapidement un lieu de convivialité pour recevoir famille et amis. Le rez-de-chaussée comprend une salle d'eau pour les invités et une buanderie spacieuse avec rangements supplémentaires. À l'étage, vous découvrirez le havre de paix de la maison. Un escalier en hêtre massif mène à une galerie ouverte. De là, vous accédez à une chambre spacieuse, facilement divisible en deux si besoin. Une autre chambre et une salle de bains moderne avec baignoire complètent cet étage. Le grenier, accessible par une échelle escamotable, offre un espace de rangement supplémentaire. Le terrain magnifiquement paysagé comprend un grand jardin et de nombreux coins intimes. Vous pourrez vous y détendre, jardiner ou simplement profiter de la nature. Une dépendance conséquente, avec sauna, salle d'eau et un petit séjour/salle à manger avec poêle à bois, est l'endroit idéal pour se ressourcer après une longue journée. Ses caractéristiques en font également une suite d'invités confortable et confortable. Un atelier attenant complète parfaitement la propriété et offre un espace pour les projets de bricolage. Un charmant abri de jardin, idéal comme cabane de jeux, offre un espace de rangement supplémentaire. De plus, un abri supplémentaire à l'avant de la propriété offre de multiples possibilités d'aménagement, comme le rangement d'outils de jardin, de meubles ou d'autres équipements. Une chaudière à condensation au gaz, installée en 2022, assure un chauffage performant et une excellente efficacité énergétique. Située dans un quartier résidentiel paisible, entourée de verdure, de lacs et de forêts, cette maison séduira particulièrement les amoureux de la nature et des animaux. Ici, détente, sport et inspiration sont à portée de main. Cette description ne peut qu'offrir un premier aperçu ; la meilleure façon de s'imprégner de l'atmosphère unique de cette propriété est de la visiter. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite : nous serons ravis de vous faire découvrir cette charmante maison !

CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Détails des commodités

- traumhaft angelegtes Gartengrundstück
- Außenanlage mit vielen Details gestaltet
- zwei elektrisch bedienbare Grundstückszufahrten
- überdachter Hauseingang
- geräumige Diele
- Gasbrennwerttherme "Junkers" (neu 2022)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss
- elektrische Außenjalousien
- Wasserfilteranlage
- Gäste Duschbad EG
- Wannenbad im OG mit Fußbodenheizung
- großer Wohn- und Essbereich - Ausgang Terrasse
- Einbauküche mit Markengeräten, Miele / Küppersbusch
- Terrasse ( ca. 30m<sup>2</sup> )
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Feinsteinfliesen im EG / Laminat im OG
- Spitzboden als Abstellfläche ca. 30 m<sup>2</sup>
- Doppel-Carport
- massives Nebengelass
- kleines Spiel-Gartenhaus
- Gartenschuppen im vorderen Teil des Grundstückes (ca. 3 m x 5 m)
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Holzlager für Kamin

**CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz**

## Tout sur l'emplacement

Wandlitz – Naturidylle trifft Großstadtnähe

Zwischen glitzernden Seen und grünen Wäldern, nur 20 km von Berlin entfernt, genießen Sie in Wandlitz das Beste aus beiden Welten: Ruhe, frische Luft und Naturverbundenheit – kombiniert mit perfekter Anbindung und allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor der Haustür.

Die charmante Gemeinde Wandlitz im Landkreis Barnim liegt nur rund 20 Kilometer nordöstlich von Berlin – eingebettet in eine idyllische, seen- und waldreiche Landschaft. Dank der Bundesstraßen B109 und B273, der nahen Autobahnen A10 und A11 sowie der Regionalbahnlinie NE 27 ist die Hauptstadt bequem und schnell erreichbar.

Wandlitz gilt längst als Geheimtipp für alle, die die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Metropole verbinden möchten. Hier finden Sie alles, was den Alltag angenehm und komfortabel macht – und das meiste sogar fußläufig: Kitas und Schulen aller Stufen, Allgemein- und Fachärzte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Restaurants sowie ein breites Freizeit- und Sportangebot.

Die umliegenden Wälder und zahlreichen Seen eröffnen Ihnen unzählige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung – vom Schwimmen, Wandern und Radfahren über Reiten und Tennis bis hin zum Golfen. In Wandlitz verbinden sich Lebensqualität, Natur und perfekte Anbindung zu einer einzigartigen Kombination.

CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 25412025 - 16348 Wandlitz**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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