

Wandlitz – Stolzenhagen

## Du passé à l'avenir – Propriété historique aux perspectives d'utilisation exclusives

CODE DU BIEN: 25412009



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 535 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

- 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: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25412009        |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Année de construction | 1915            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 395.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Entièrement rénové                                                        |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 96 m²                                                                 |
| Espace commercial            | ca. 180 m²                                                                |

CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.05.2035 | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1915                                        |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        |                                                                |                                             |

CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



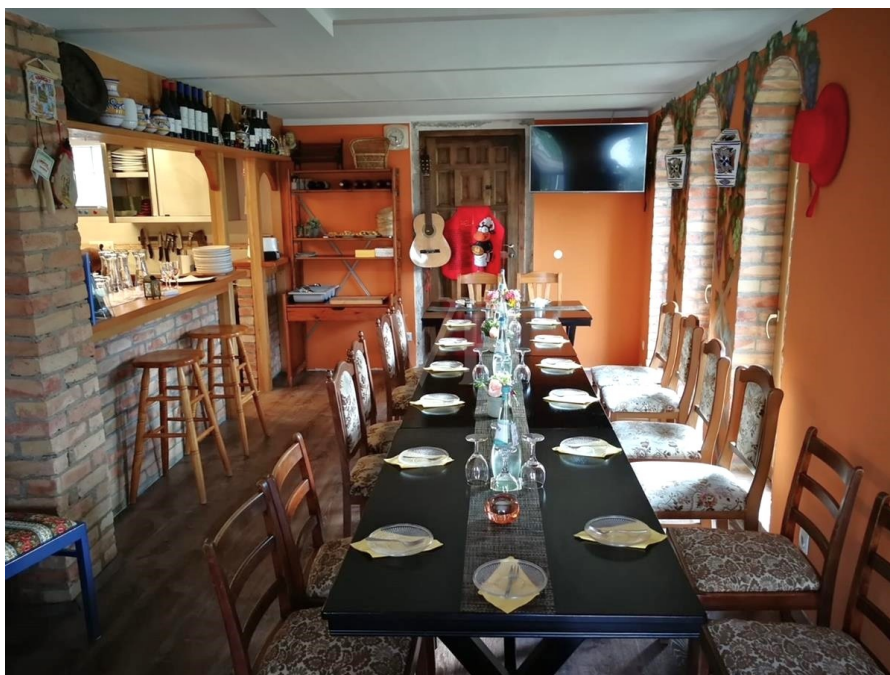
CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



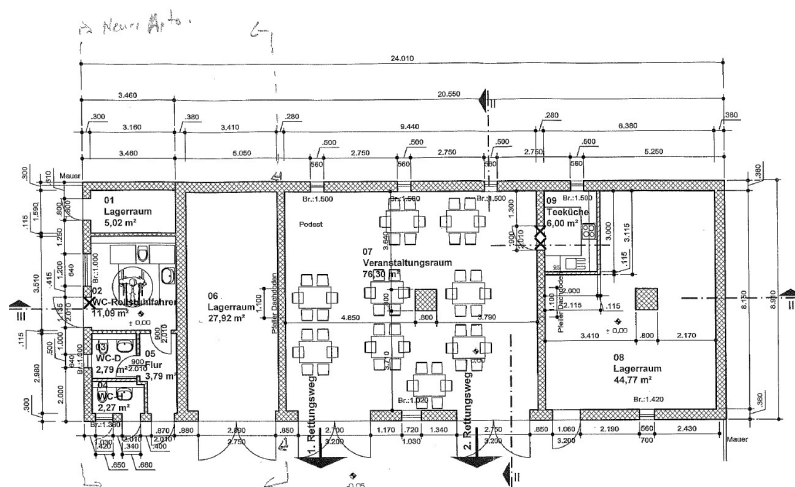
CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## 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: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Une première impression

Cette propriété exceptionnelle, datant de 1915, allie avec élégance le charme de l'histoire au confort moderne. Sa façade en briques d'origine et ses fenêtres d'écurie caractéristiques lui confèrent un caractère unique, tandis que sa rénovation complète, menée de 2013 à 2023, reflète parfaitement la fusion de la tradition et du confort contemporain. Un soin particulier a été apporté à l'utilisation des matériaux de construction historiques lors de la rénovation, conférant à la maison une atmosphère authentique. La pièce maîtresse de la propriété est sa spacieuse salle de réception, offrant de nombreuses possibilités. Qu'il s'agisse de réceptions privées, d'événements culturels ou d'espaces pour traiteurs, sa polyvalence en fait un lieu véritablement polyvalent. La salle est complétée par une cuisine professionnelle entièrement équipée et un espace bar, la rendant particulièrement attractive pour les restaurants et les organisateurs d'événements. La propriété est équipée de tous les raccordements essentiels : eau potable, électricité, gaz, tout-à-l'égout et télécommunications sont disponibles. Une connexion fibre optique sera également disponible prochainement, offrant une connexion internet rapide et évolutive. L'emplacement de cette propriété est aussi remarquable que le bâtiment lui-même. Située à seulement 350 mètres du pittoresque lac de Stolzenhagen, cette propriété offre un cadre idyllique en pleine nature. Les amateurs de baignade apprécieront la zone de baignade « An der Fischerstube », à environ 1 kilomètre. Un jardin soigné complète ce tableau idyllique. Vous pourrez vous détendre en pleine nature, avec un majestueux noyer comme pièce maîtresse. Outre la maison principale, un appartement de vacances indépendant peut servir d'espace de vie supplémentaire ou constituer une source potentielle de revenus locatifs. Le bungalow de vacances, avec sa terrasse attenante (environ 15 m²), offre un espace supplémentaire pour les invités ou un refuge idéal pour la famille. Cette propriété offre non seulement une multitude de possibilités, mais aussi une opportunité unique de vivre ou de travailler dans un cadre idyllique. Alliant architecture historique, confort moderne et proximité avec la nature, elle représente un équilibre parfait entre tradition et modernité. Découvrez par vous-même les multiples possibilités qu'offre cette propriété exceptionnelle et prenez rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Détails des commodités

- alte Klinkerfassade und Stallfenster
- historische Baumaterialien bei der Sanierung verwendet
- großer Veranstaltungsraum
- umfangreiche Gastronomie- Ausstattung (Küche, Ausschank etc)
- Kanak Ofen im Gastraum
- Gastraumwand von Graffiti-Künstlerin gestaltet
- Medienanschlüsse, Trinkwasser, Strom, Gas, Abwasser sind vorhanden
- Glasfaseranschluss in Kürze verfügbar
- separate Ferienwohnung
- Ferienbungalow mit vorgelegter Terrasse (ca. 15 m)
- Badestelle am Stolzenhagener See "An der Fischerstube" (ca. 1 km)
- Bahnhof Wensickendorf - ca. 3,0 km
- Bahnhof Wandlitz - ca. 7,4 km
- Bahnhof Basdorf - ca. 9,0 km

CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Tout sur l'emplacement

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 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.

CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.5.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 161.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 30.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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.

CODE DU BIEN: 25412009 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## 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)