

Wandlitz – Stolzenhagen

Air pur et qualité de vie à la campagne – Spacieuse maison multigénérationnelle près de Berlin

CODE DU BIEN: 25412010



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 686 m²

CODE DU BIEN: 25412010 - 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: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25412010	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 228 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	5	Technique de construction	massif
Année de construction	1915	Surface de plancher	ca. 104 m ²
Place de stationnement	1 x Abri de voitures	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	08.03.2032	Consommation finale d'énergie	157.50 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La propriété



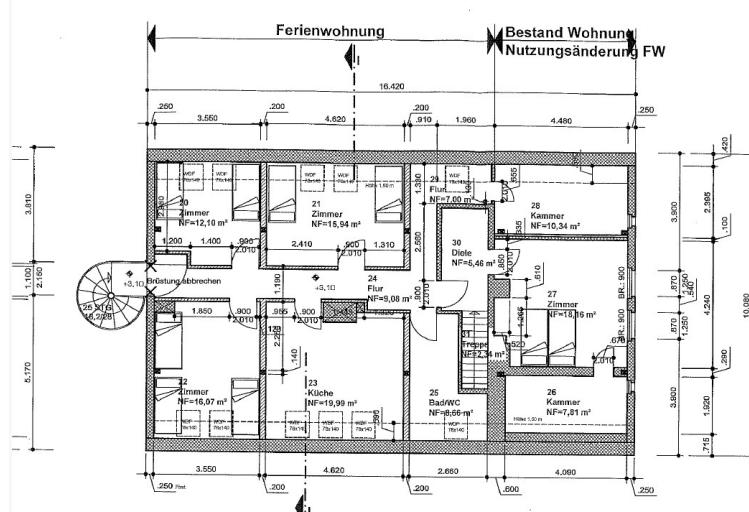
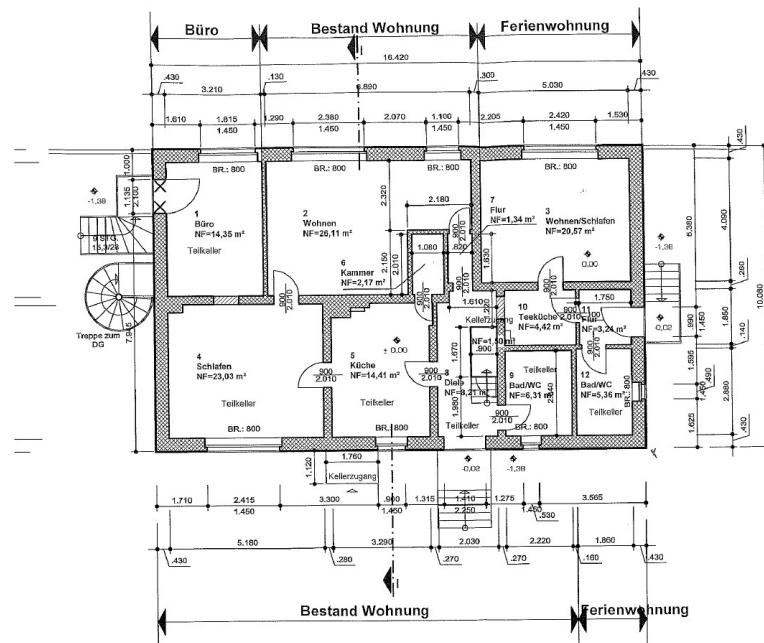
CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Plans d'étage



CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Une première impression

Cette maison multigénérationnelle polyvalente offre des conditions idéales pour la vie en colocation, des espaces de retraite individuels ou pour combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. Ses quelque 228 m² habitables offrent une grande flexibilité d'aménagement et présentent un fort potentiel locatif. La maison, de construction solide, a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2013 et 2023. La restauration esthétique des poutres d'origine confère à la maison un charme historique qui s'harmonise parfaitement avec le confort moderne. Parmi les points forts de la rénovation, citons la modernisation des salles de bains et l'aménagement d'une cuisine contemporaine. Autre atout de cette maison : ses trois entrées indépendantes, offrant une grande flexibilité d'utilisation, que ce soit pour une famille nombreuse ou pour des logements locatifs séparés. Elle est ainsi parfaitement adaptée à une vie multigénérationnelle sereine ou à la location d'appartements individuels. Sur un vaste jardin, dont la superficie offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager, vous trouverez des magnolias, des forsythias et bien d'autres plantes soigneusement entretenues. Le jardin dispose de son propre puits pour un arrosage économique, particulièrement appréciable en été. Pour vos loisirs et votre détente, la zone de baignade du lac de Stolzenhagen se trouve à seulement 1 km. Vous y découvrirez également une adresse incontournable de la gastronomie locale : le restaurant de poissons « Fischerstube ». Autour du lac, d'autres attractions vous attendent, comme la piscine « Stolzenhagen lido », l'aire de jeux forestière « Seepromenade » et de nombreux sentiers de randonnée pour des promenades relaxantes. Le raccordement aux réseaux publics est garanti : eau potable, électricité, gaz et tout-à-l'égout sont disponibles ; de plus, la fibre optique sera bientôt installée pour assurer un accès internet haut débit. La propriété comprend également un bungalow de vacances (environ 15 m²) avec terrasse, idéal comme maison d'hôtes ou pour des locations saisonnières. Cette propriété représente non seulement un lieu de vie idéal, mais aussi un excellent investissement pour un avenir prometteur. Prenez rendez-vous dès maintenant pour visiter ce bien exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25412010 - 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: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25412010 - 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

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

www.von-poll.com