

Wandlitz

## Votre refuge privé – une villa prestigieuse avec un magnifique jardin à Wandlitz

**CODE DU BIEN: 25412026**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.075 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25412026 - 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: 25412026 - 16348 Wandlitz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25412026	Prix d'achat	1.280.000 EUR
Surface habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4.5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Année de construction	2020	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2029	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



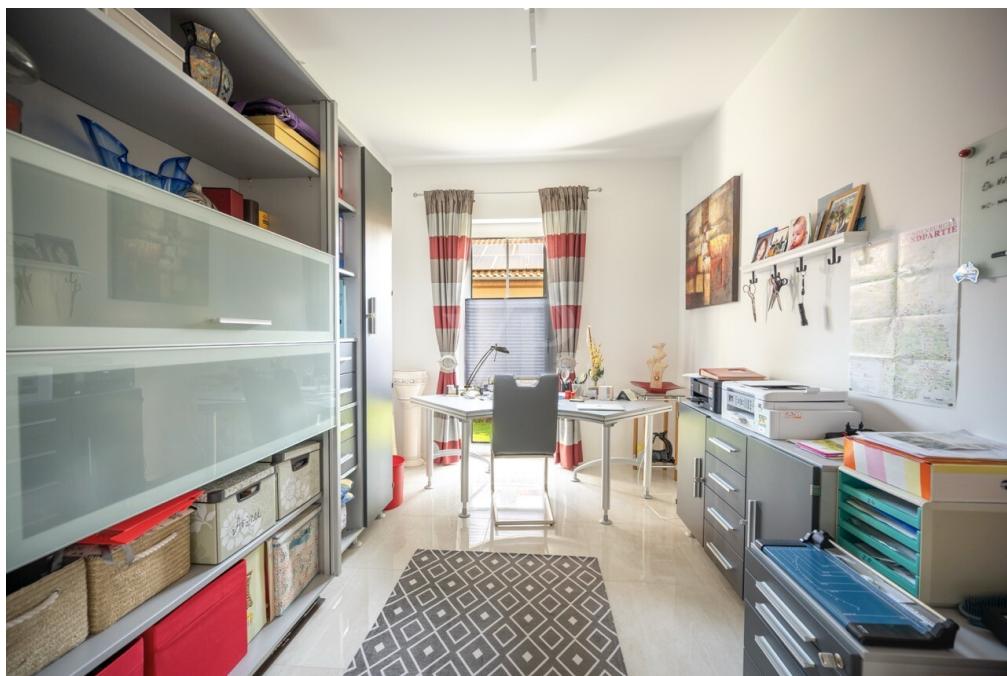
CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



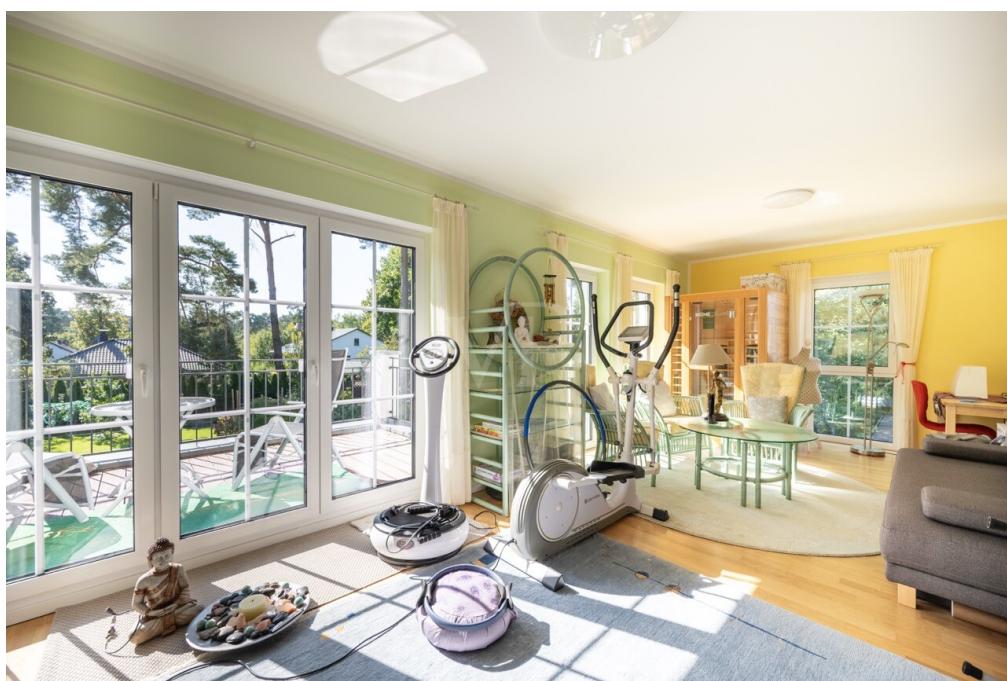
CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



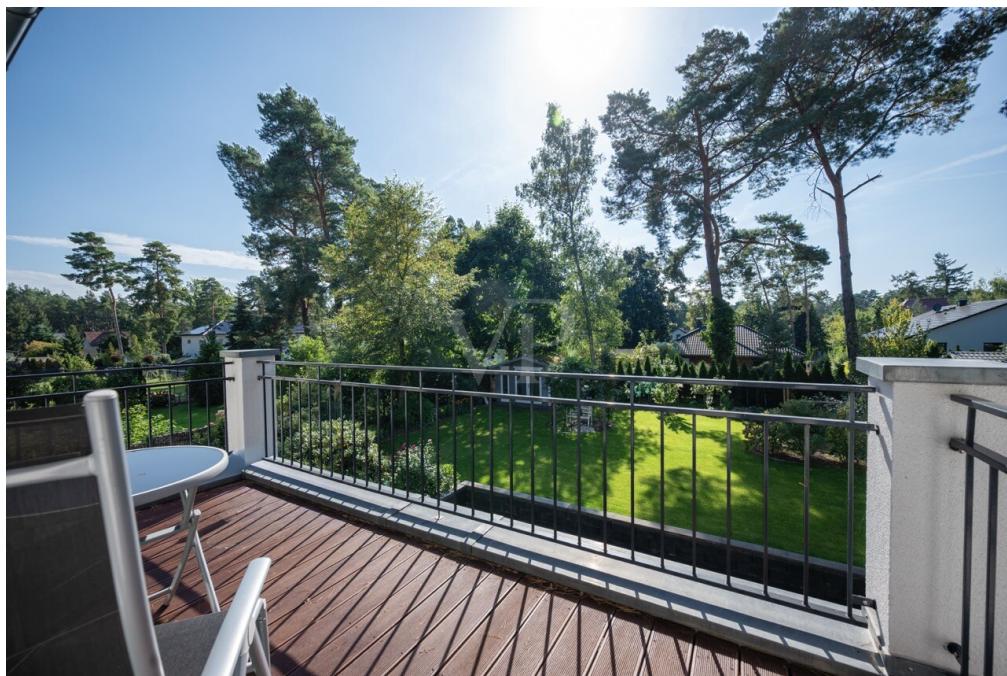
CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## La propriété



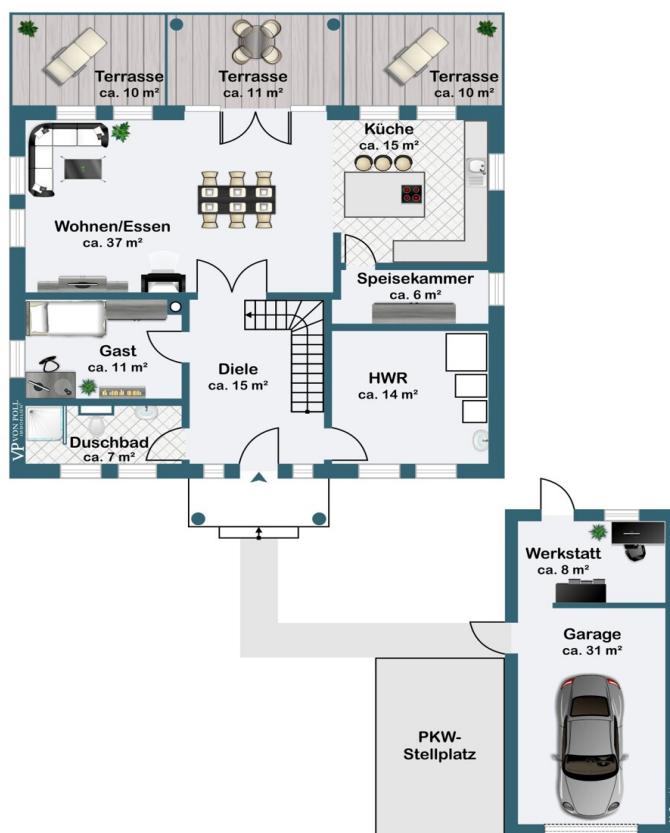
CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

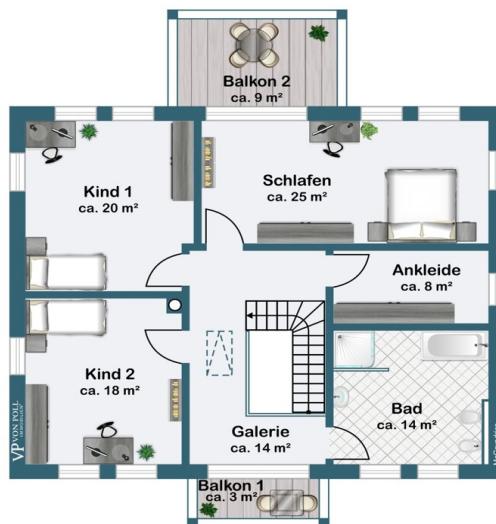
## La propriété



CODE DU BIEN: 25412026 - 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: 25412026 - 16348 Wandlitz**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle demeure – une villa qui est bien plus qu'une simple maison. Nichée dans un cadre boisé et paisible, à quelques minutes seulement du lac de Wandlitz, cette villa d'architecte, construite en 2019, allie design moderne, matériaux nobles et une impressionnante sensation d'espace. Dès l'allée traversant le jardin paysager, vous serez conquis par ce lieu d'exception. Le vaste hall d'entrée s'ouvre sur un séjour baigné de lumière, dont l'architecture ouverte et les lignes épurées dégagent une impression de liberté et d'élégance. Au rez-de-chaussée, le salon, la salle à manger et la cuisine, ainsi qu'un cellier, s'intègrent harmonieusement dans un espace de vie convivial. La cuisine américaine haut de gamme, avec son îlot central, devient le cœur culinaire de la maison et un lieu de partage pour des moments chaleureux. L'élégant poêle à bois confère à la pièce une ambiance conviviale et accueillante. Les baies vitrées offrent une vue imprenable sur la terrasse ensoleillée exposée est-sud-ouest et le jardin paysager. Un élégant escalier en bois mène à l'étage, où la suite privée vous invite à la détente et au bien-être. La suite parentale, avec son dressing spacieux et ses placards intégrés sur mesure, communique avec une salle de bains luxueuse, créant ainsi un espace idyllique. Deux autres chambres, dont une avec balcon, offrent une vue imprenable sur la campagne environnante, pour des matins inoubliables. La propriété est entièrement close et paysagée avec un souci du détail exceptionnel. Dans le paisible jardin arrière, un abri de jardin spacieux s'intègre harmonieusement à l'ensemble et offre un précieux espace de rangement pour les outils et accessoires de jardinage. L'élégante allée, accessible par un portail électrique, mène directement au garage, qui communique avec une dépendance raffinée pouvant servir d'espace de rangement supplémentaire ou d'atelier haut de gamme. Cette villa d'exception est faite pour ceux qui apprécient le raffinement, exigent le plus haut niveau de design et de qualité, et recherchent une demeure où chaque jour est une invitation au voyage.

CODE DU BIEN: 25412026 - 16348 Wandlitz

## Détails des commodités

- Architektenvilla - ARGE-Haus
- zwei Balkone
- großer überdachter Eingangsbereich
- hochwertige Alu-Eingangstür
- Gegensprechanlage
- hochwertige Ausstattung
- Masterbad mit freistehender Wanne, Dusche, WC und BD
- Gästebad mit barrierefreier Dusche
- elektrische Außenjalousien im Erd- und Obergeschoss
- komfortable Deckenhöhe (ca. 2,85 m EG / ca. 2,60 m OG)
- Speisekammer - abgehend von der offenen Küche
- Küche mit NEFF, SIEMENS und Bosch-Geräten ausgestattet
- Kamin mit Granit und Glastür konzipiert
- Galerie mit Zugang auf Balkon
- bodentiefe Fenster im Erd- und Obergeschoss
- begehbarer Kleiderschrank
- Wasserenthärter-Anlage
- Brunnen für die Gartenbewässerung / Gardena-Bewässerungsanlage
- hochwertige Außenanlage
- Garage mit Sektionaltor und anschließendem Nebengelass
- elektrische Toreinfahrt
- Gemüse- und Nutzgarten
- Gartenhäuschen

**CODE DU BIEN: 25412026 - 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: 25412026 - 16348 Wandlitz**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 14.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25412026 - 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)