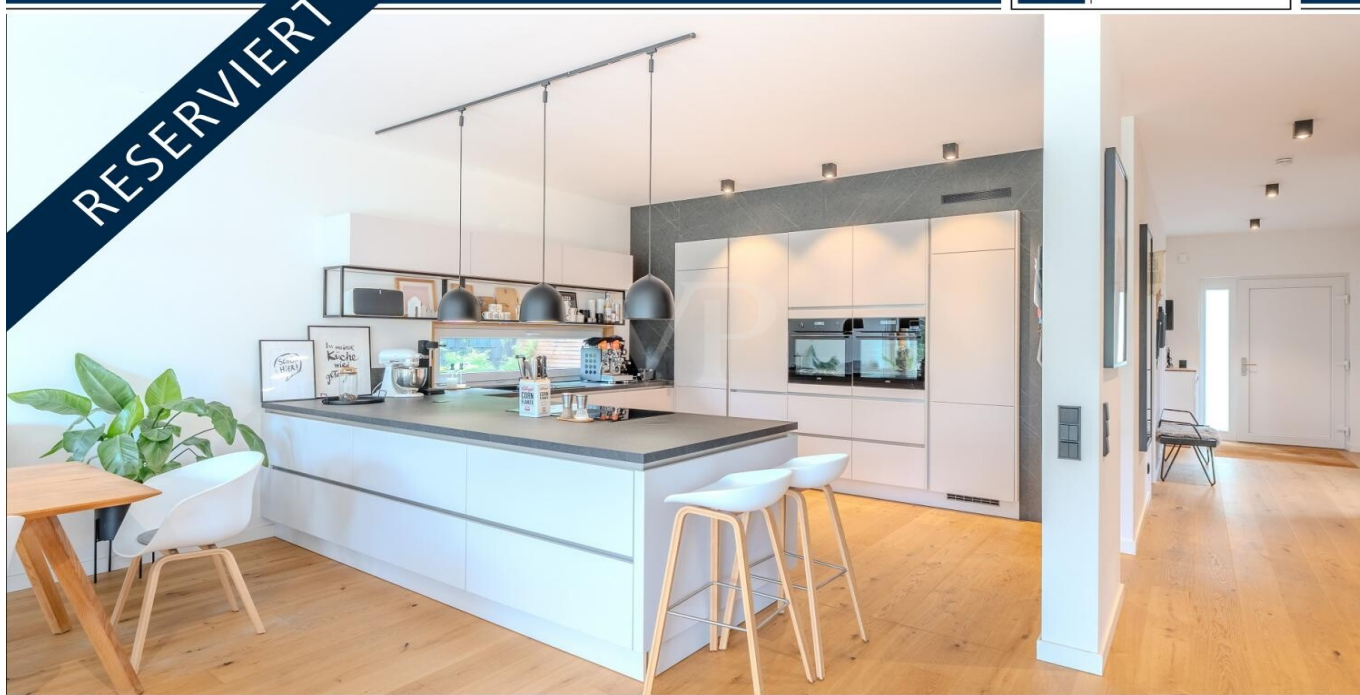


Wandlitz

# MAISON FAMILIALE - MODERNE, ÉCONOMIQUE EN ÉNERGIE avec un agencement des pièces bien pensé - à environ 500 m du LAC WANDLITZ

CODE DU BIEN: 25412027

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 1.180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.007 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25412027 - 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: 25412027 - 16348 Wandlitz

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25412027                      |
| Surface habitable      | ca. 185 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4.5                           |
| Chambres à coucher     | 3.5                           |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2020                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.180.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 65 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    | Consommation d'énergie                                | 48.40 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 30.08.2030           | Classement énergétique                                | A                      |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2020                   |

CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



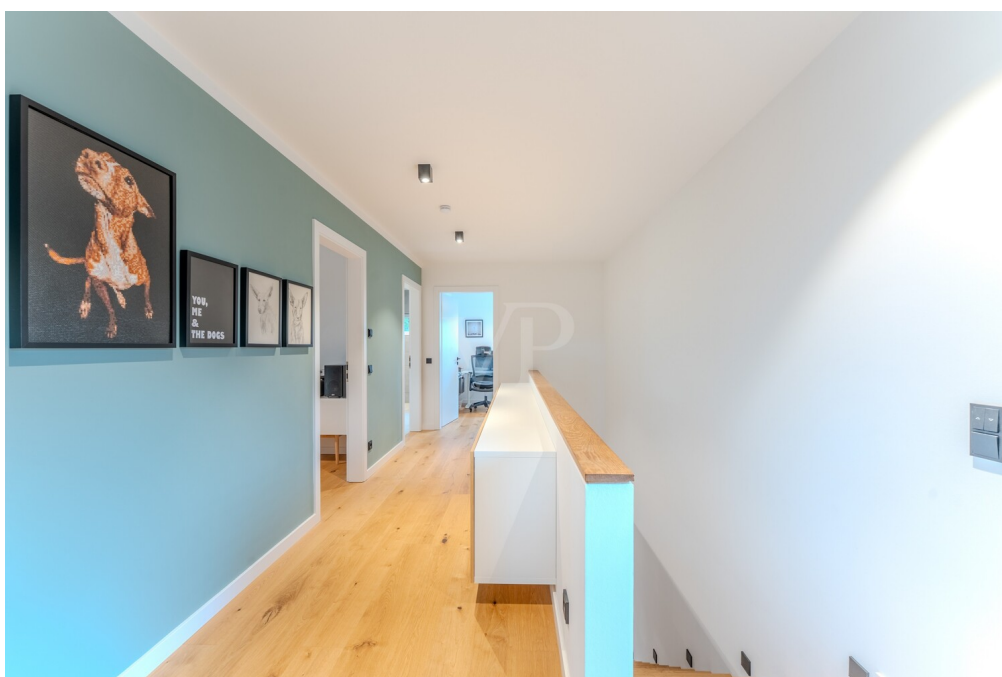
CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



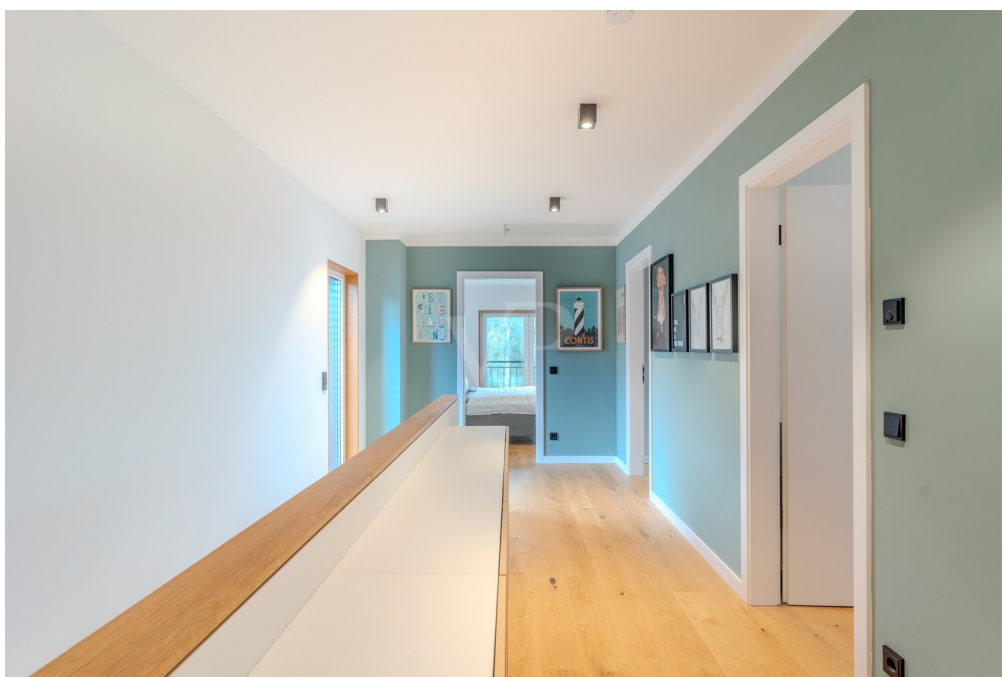
CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



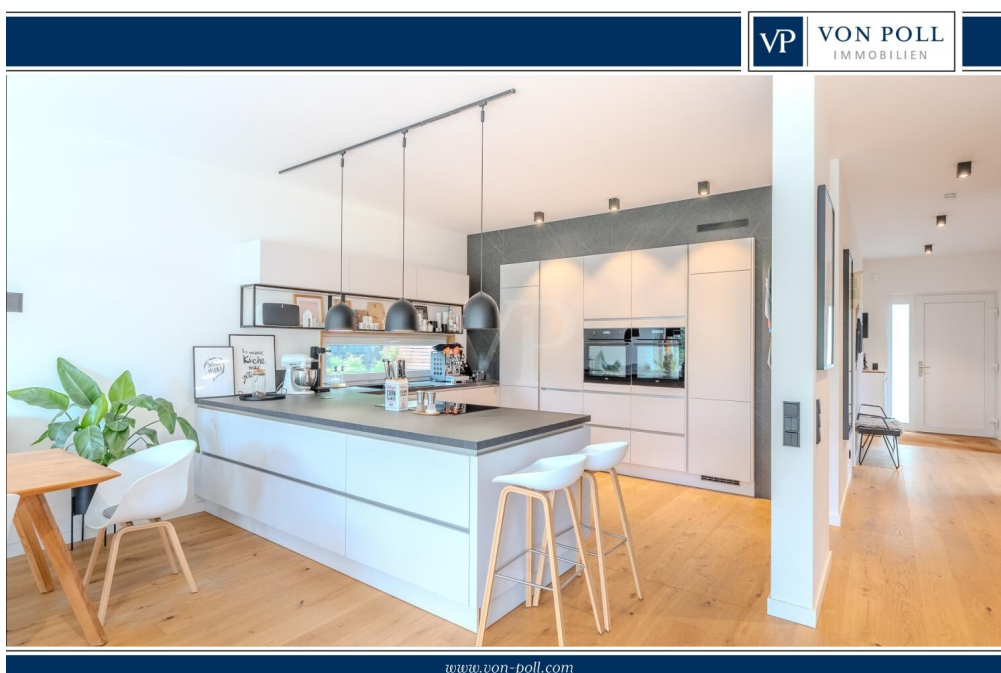
CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## La propriété



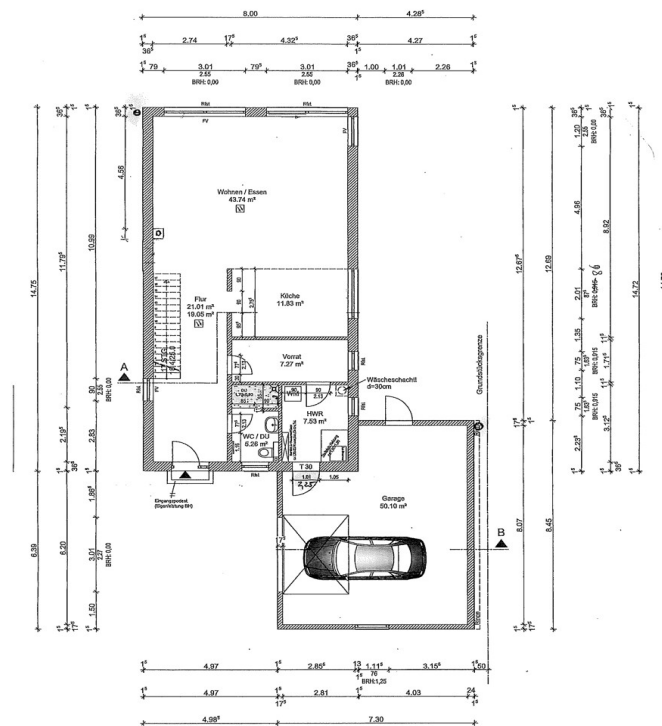
CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

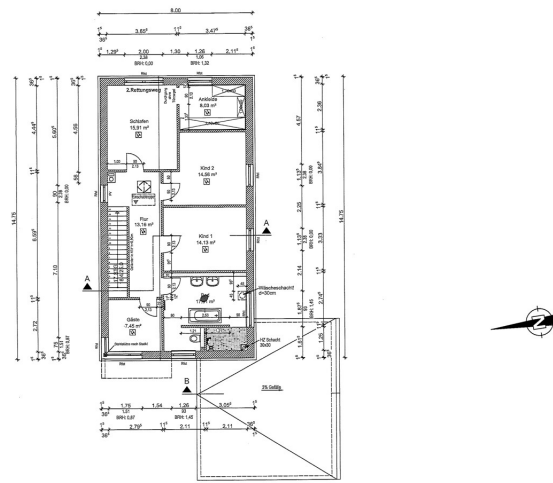
## La propriété



CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Plans d'étage





**CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz**

## Une première impression

Cette propriété exclusive allie une élégance intemporelle à des prestations haut de gamme, créant un cadre de vie d'exception. Ici, vous profiterez d'un style de vie raffiné, d'un confort optimal et d'une qualité de vie supérieure. L'entrée couverte mène à un vaste hall d'accueil, desservant toutes les pièces du rez-de-chaussée. Le parquet clair et les grandes fenêtres créent un espace de vie ouvert et lumineux. Le cœur de la maison est le vaste séjour/salle à manger, où une élégante cheminée confère une ambiance particulière. Que ce soit pour des soirées d'hiver chaleureuses ou pour recevoir des invités avec élégance, cette pièce dégage une atmosphère accueillante. La cuisine ouverte, avec son îlot central haut de gamme et ses appareils électroménagers AEG modernes, s'ouvre harmonieusement sur le séjour et offre un accès direct à la terrasse exposée est-sud, avec vue sur la verdure environnante. Une salle d'eau privative pour les invités, un cellier et une buanderie fonctionnelle avec placards intégrés sur mesure et accès au garage complètent ce niveau. Un confortable escalier aux marches en parquet mène directement à l'étage, véritable havre de paix au sein de la maison. Vous découvrirez ici un hall d'entrée spacieux, des chambres confortables et une salle de bains élégante avec douche à l'italienne et baignoire îlot. L'extérieur de la maison séduit également par ses solutions ingénieuses : un système d'arrosage automatique et une tondeuse robotisée simplifient l'entretien du jardin. La grande terrasse et le patio avec espace barbecue offrent des espaces idéaux pour se détendre en famille ou entre amis. Le garage avec porte sectionnelle électrique assure un stationnement sécurisé pour vos véhicules et offre un espace de rangement pratique et un confort accru. Un système photovoltaïque moderne avec stockage garantit une mobilité durable, tandis que deux bornes de recharge murales intégrées permettent une recharge pratique et évolutive de vos véhicules électriques, directement à domicile. Une villa moderne et écoénergétique aux lignes épurées, au plan bien pensé et au jardin polyvalent – idéale pour les familles qui souhaitent allier confort, style et nature, et profiter d'un cadre de vie exceptionnel au quotidien.

CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25412027 - 16348 Wandlitz**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 48.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25412027 - 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)