

Wandlitz – Basdorf

Vivre et travailler au calme, en bordure de forêt –  
idéal pour les artisans et les esprits créatifs.

CODE DU BIEN: 25412021



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.136 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

- 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: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25412021                      |
| Surface habitable      | ca. 125 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1993                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 450.000 EUR                                                                 |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.          |
| Modernisation / Rénovation   | 2017                                                                        |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 75 m²                                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 193.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2011                                        |

CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



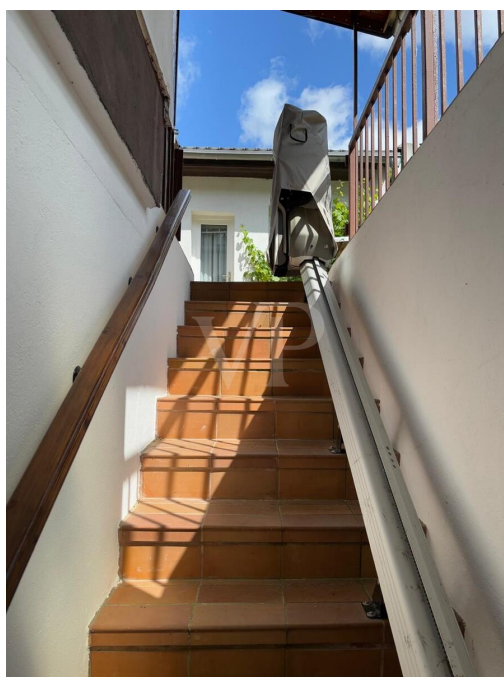
CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La propriété



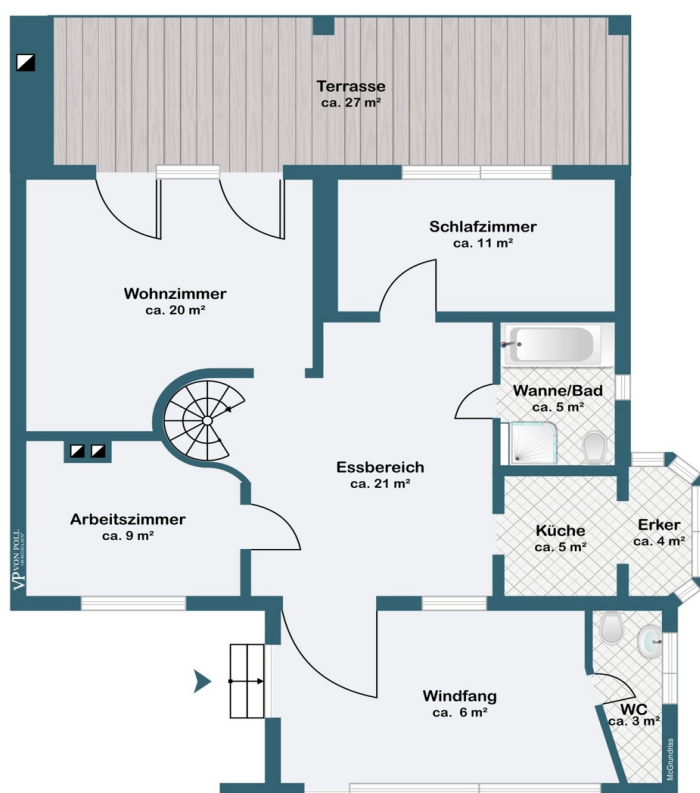
CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

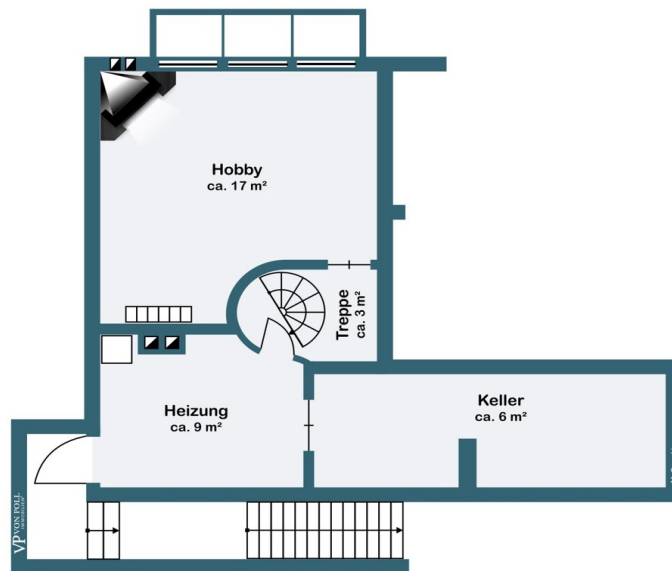
## La propriété

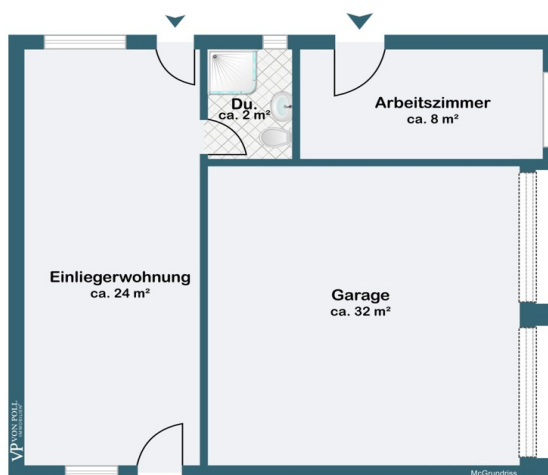


CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## 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: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Une première impression

Cette propriété bien entretenue se situe dans un quartier résidentiel calme, en bordure de forêt, offrant un cadre de vie idéal au plus près de la nature et à proximité de Berlin. Avec environ 200 m<sup>2</sup> habitables répartis entre le bâtiment principal et les dépendances, elle offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre imagination et réaliser vos projets de bricolage. La maison principale comprend un séjour/salle à manger avec cuisine ouverte et bow-window, baigné de lumière naturelle et créant une atmosphère chaleureuse. Une chambre d'amis ou un bureau, une chambre et une salle de bains avec douche et baignoire complètent ce niveau. Le salon, accessible depuis le séjour/salle à manger, s'ouvre sur une terrasse exposée sud-ouest, parfaite pour savourer son café du matin et se détendre en soirée. Le jardin paysager, véritable havre de paix, est agrémenté d'un bassin propice à la détente, tandis que de hautes haies de thuyas préservent l'intimité. La terrasse couverte offre un espace de détente privilégié, et une cheminée extérieure en pierre crée une ambiance conviviale idéale pour les barbecues ou les douces soirées d'été. Un puits et une citerne d'une capacité d'environ 3 m<sup>3</sup> assurent un arrosage durable, tandis qu'une tondeuse robotisée entretient le jardin. L'espace ne manque pas pour les projets de bricolage et une utilisation flexible : un sous-sol partiel, accessible de l'intérieur comme de l'extérieur, abrite le système de chauffage, les services techniques et une salle de loisirs chauffée avec cheminée. Vous pourrez y bricoler, expérimenter ou laisser libre cours à votre créativité, selon vos envies. Le solide garage double, construit en 2004, offre non seulement des places de stationnement, mais aussi un bureau séparé, idéal pour le télétravail, les loisirs ou pour accueillir des invités. À l'arrière du garage se trouve un petit appartement, actuellement loué jusqu'à fin 2025, offrant un espace supplémentaire pour les invités ou pour un usage personnel. Laissez-vous inspirer par les nombreuses possibilités offertes par cette propriété lors d'une visite. Ici, vous pourrez vivre, travailler, vous adonner à vos passions et profiter pleinement du calme en bordure de forêt : une maison qui offre un espace propice à la vie, aux idées et à l'épanouissement personnel.

CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Détails des commodités

- Eckgrundstück
- Gasbrennwerttherme (Marke: Brötje)
- Gäste-WC mit WC / BD
- Bad mit behindertengerechter Wanne und Dusche / Handtuchheizkörper über Gas
- WW-Versorgung über Durchlauferhitzer / Zusatzheizung über Strom im Bad
- Kellerauf/-abgang mit Treppenlift
- Hobbyraum mit Kamin im Kellergeschoss
- überdachte Ost-Süd-West-Terrasse - ca. 27 m<sup>2</sup>
- Außenkamin mit Feldsteinen
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Zisterne - ca. 3 m<sup>3</sup>
- Rasenroboter
- erschlossen mit Stadtwasser; Abwasser; Strom, Gas; Telekom
- Teich mit Pumpe
- Thujahecke / Walnussbaum Obstbäume (Apfel, Pflaume)

**CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Wandlitz liegt mitten im 750 km<sup>2</sup> großen Naturpark Barnim, ca. 30 km nördlich von Berlin. Die Region zeichnet sich durch ihre außergewöhnliche Naturnähe und hohe Lebensqualität aus – hier verbinden sich Ruhe, frische Luft und weitläufige Landschaften mit der Nähe zur Hauptstadt.

Der Ortsteil Basdorf liegt besonders idyllisch zwischen zahlreichen klaren Seen. Der Wandlitzer See, der Liepnitzsee und der Stolzenhagener See sind in nur rund 20 - 30 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, Spaziergänge am Ufer oder gemütliche Picknicks. Die Umgebung lädt zu erholsamen Stunden inmitten unberührter Natur ein – sei es beim Joggen im Wald, Radfahren entlang der Seen oder einfach nur bei gemütlichen Spaziergängen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von Basdorf von einer sehr guten Anbindung an Berlin und die umliegenden Orte. Die Heidekrautbahn (RB27), eine der ältesten Bahnverbindungen zwischen Berlin und dem nördlichen Umland, verkehrt stündlich und bietet schnelle Zustiegsmöglichkeiten in Wandlitz, Klosterfelde und weitere Nachbarorte. Über die Bundesstraßen L100 und B273 sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A10 und A11 gelangen Sie in weniger als einer halben Stunde in die Berliner Innenstadt.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. In Basdorf stehen Ihnen Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte ebenso zur Verfügung wie Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sorgen für ein familienfreundliches Umfeld. Für Ihre Freizeit bietet die Region ein vielfältiges Angebot: Sportvereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten, Golfplätze, Fitnessstudios sowie zahlreiche Wander- und Radwege. Die gastronomische Vielfalt reicht von gemütlichen Cafés über traditionelle Restaurants. Basdorf bietet ein Lebensumfeld, das Ruhe, Erholung und Naturerlebnis mit der Nähe zur Metropole Berlin

**CODE DU BIEN: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 193.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## 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)