

Wandlitz

De l'espace pour vos idées – Spacieuse maison individuelle dans un quartier calme de Wandlitz

CODE DU BIEN: 25412016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176,9 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.300 m²

CODE DU BIEN: 25412016 - 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: 25412016 - 16348 Wandlitz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25412016
Surface habitable	ca. 176,9 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1936

Prix d'achat	685.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 79 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	67.90 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

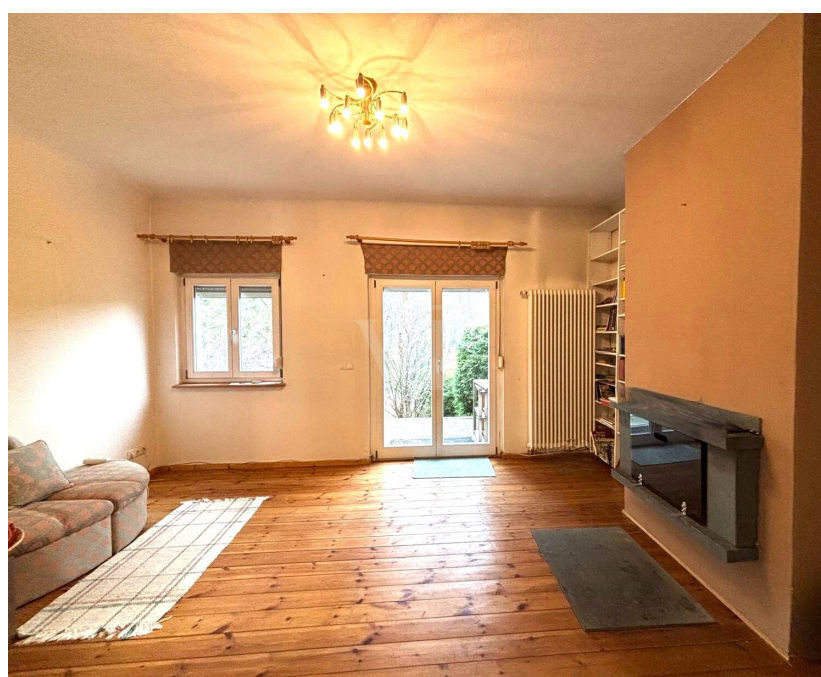
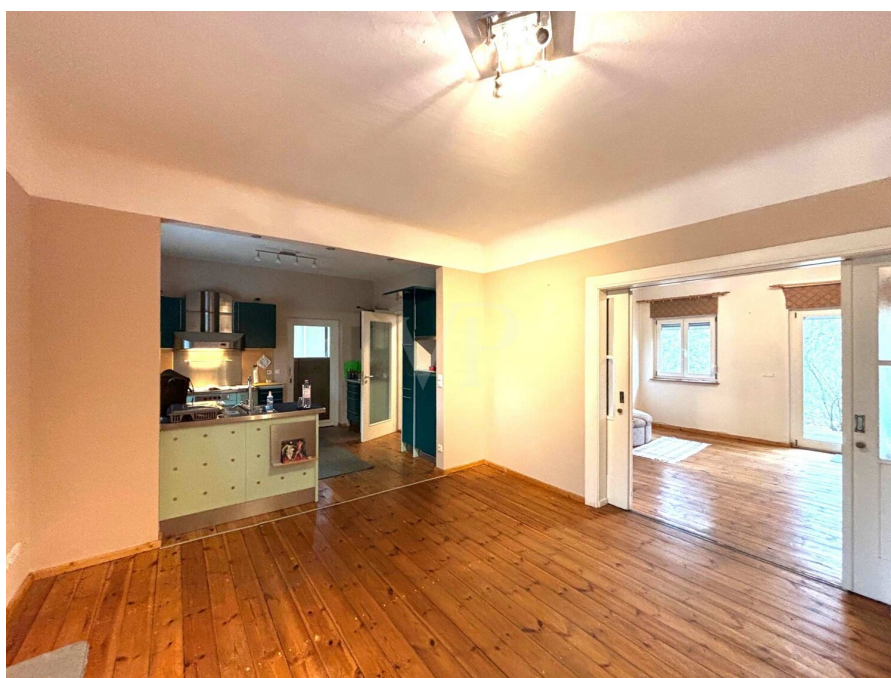
CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

La propriété

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

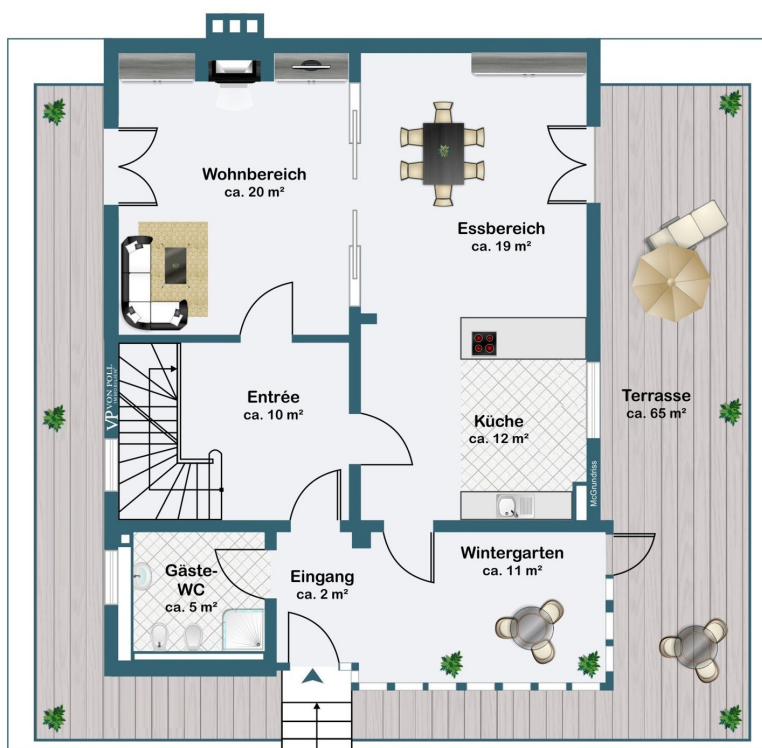
Basis: Anbieterreputation
02/2026

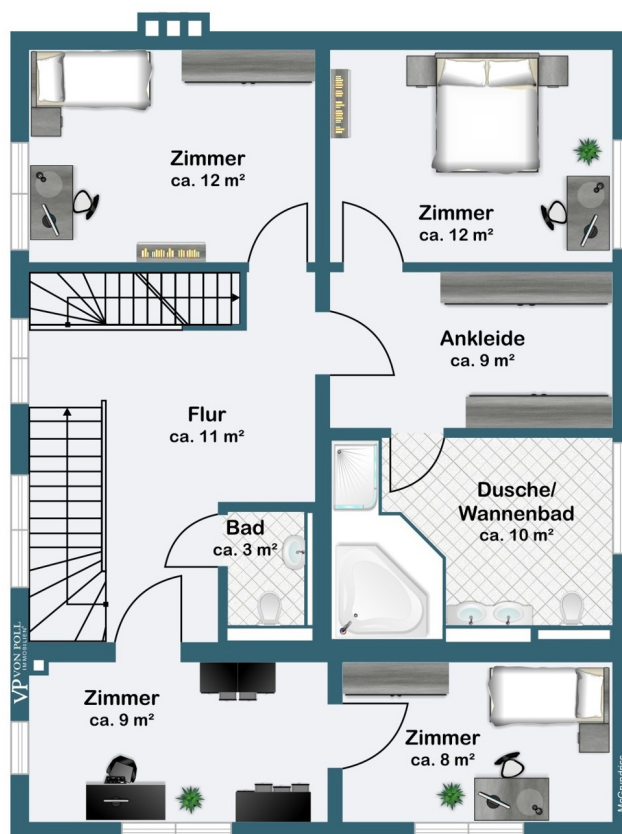
faz.net/begehrteste-produkte-services

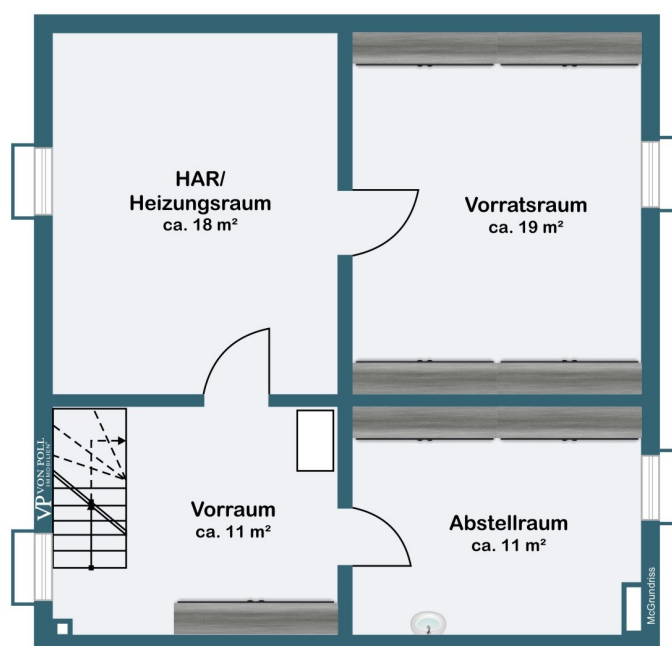
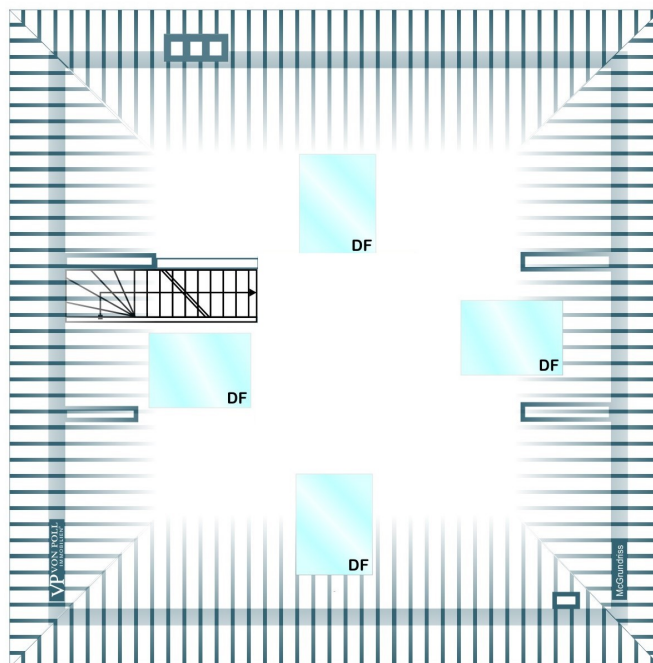


CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

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: 25412016 - 16348 Wandlitz

Une première impression

Construire une maison est de plus en plus exigeant de nos jours, que ce soit en termes de temps, de coût ou de stress. C'est pourquoi une maison déjà construite est d'autant plus précieuse : cette spacieuse maison individuelle est située dans une rue résidentielle calme et offre un espace généreux réparti sur quatre niveaux, idéal pour la vie dont vous rêvez. Dès l'entrée, un vestibule lumineux s'ouvre harmonieusement sur un vaste hall d'entrée. De là, tout le rez-de-chaussée se dévoile : un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger offre un lieu convivial, tandis qu'une cheminée bien entretenue assure une chaleur agréable lors des journées plus fraîches. La cuisine attenante est fonctionnelle et offre un grand plan de travail, parfait pour les familles ou les passionnés de cuisine. La véranda ensoleillée est un atout majeur, idéale pour prendre le petit-déjeuner ou se détendre en toute tranquillité. La grande terrasse couverte, dotée d'un store vertical, donne sur le jardin, actuellement à l'état naturel, mais qui peut être transformé en un véritable havre de paix avec un peu d'inspiration. Un kiosque invite déjà à la détente, et un puits privé assure un arrosage durable du jardin. À l'étage, on trouve quatre chambres, deux salles de bains (dont une suite parentale avec baignoire d'angle balnéo, douche, WC et bidet) ainsi qu'un dressing. Cet étage offre un espace généreux pour la famille ou les invités, tout en proposant des espaces de détente confortables. De plus, il est possible d'y installer une cuisine supplémentaire, créant ainsi un appartement indépendant ; les raccordements nécessaires sont déjà en place. Un studio aménagé sous les combles agrandit la surface habitable et se prête parfaitement à un bureau, un atelier ou une salle de jeux. La maison, entièrement sous-sol, dispose également de vastes espaces de rangement et de buanderie, ainsi que d'une chaufferie/buanderie fonctionnelle et bien agencée. La maison est en bon état technique : tous les réseaux (électricité, gaz, eau potable, tout-à-l'égout et télécommunications) sont raccordés. Les fenêtres du rez-de-chaussée sont équipées de stores et peuvent être verrouillées. Un interphone assure une sécurité renforcée. Le jardin, à l'état sauvage et naturel, offre un charme indéniable : avec un peu d'attention, il est possible d'y créer un véritable havre de paix, un lieu où la nature se mêle à la sérénité du quotidien. Cette maison offre un potentiel exceptionnel pour les familles ou ceux qui ont besoin d'espace, que ce soit pour travailler, vivre ou se consacrer à des activités créatives. Avec un peu d'attention aux détails, cette propriété peut devenir un véritable havre de paix. Laissez-vous inspirer par cette maison lors d'une visite et découvrez l'opportunité de réaliser votre rêve de vivre dans un cadre idyllique.

CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

Détails des commodités

- ideell geteiltes Eckgrundstück
- erschlossen mit allen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom)
- abschließbare Fenster im EG / manuelle Jalousien
- offener Wohn-/Essbereich
- Duschbad mit PP-Becken im EG
- Dusch-/Wannenbad mit Eck-Whirlpoolwanne, WC und Bidet im OG
- innenliegendes Gäste-WC im OG
- ausgebautes Dachstudio
- Medienanschlüsse in allen Räumen
- Gegensprechanlage im Erdgeschoss
- Boschküche inkl. Geräten
- Anschluss für Küche im Obergeschoss sowie im Kellergeschoss
- überdachte Ost-Süd-Terrasse mit vertikaler Markise und handgemachten Terrassenregale
- Wintergarten mit Luftheizung
- Pavillon
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Außenkamin / Grillkamin

CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

Tout sur l'emplacement

Mitten im Naturpark Barnim, umrahmt von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz nur wenige Kilometer vor den nördlichen Toren Berlins gelegen. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und gut erreichbar. Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894 und 909. Die Badestelle Wandlitzsee und der Bahnhof Wandlitzsee ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Wandlitzsee bietet Anschluss mit der Regionalbahn (RB27), die Sie in ca. 20 Minuten nach Berlin-Karow bringt.

Wandlitz hat sich zu einem bevorzugten Wohnort und einem beliebten Ausflugsziel entwickelt. Sehr gute Verkehrsanbindungen durch zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sowie der Anschluss an die Berliner Innenstadt durch die Regionalbahn RB 27 sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum. Eine gute Infrastruktur, sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis zum Gymnasium, überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln. Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz 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, ziehen naturhungrige Großstädter in diese Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Der Igelsee liegt ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt. Es ist ein kleiner, idyllischer Waldsee am südlichen Rand von Wandlitz, eingebettet in ein naturgeschütztes Gebiet. Umgeben von dichtem Schilf, Erlen und alten Kiefern bietet er einen stillen Rückzugsort für Spaziergänger und Naturliebhaber.

CODE DU BIEN: 25412016 - 16348 Wandlitz

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25412016 - 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

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

www.von-poll.com