

Wandlitz

# Den Herbst genießen - Ein Zuhause zum Wohlfühlen mit liebevoll angelegter Außen- und Gartenanlage

????????? ??????????: 25412025



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 123,47 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ??????? ????: 731 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25412025 - 16348 Wandlitz

## ?? ??? ????

|                      |   |
|----------------------|---|
| ????????? ?????????? | 25412025  |
| ???????????          | ca. 123,47 m <sup>2</sup>   |
| ????? ????????       | ????????????? ??????  |
| ???????????          | 3   |
| ?????????? ???       | 2   |
| ???????????          |   |
| ???????????          | 2   |
| ???? ??????????????  | 2004  |
| ????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???<br>???????????, 2 x<br>????????????? ??????<br>??????????? |

|                      |   |
|----------------------|---|
| ????? ????????       | 650.000 EUR   |
| ??????               | ?????????????<br>???????????????  |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises       |
| ????? ?????????????? | 2022  |
| ???????????          | ???????   |
| ???????????????????  | ca. 108 m <sup>2</sup>  |
| ???????              | ????????, WC<br>???????????,<br>??????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>????????? |

???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

## ?????????? ???

|                   |                 |                  |                |
|-------------------|-----------------|------------------|----------------|
| ??????????        | ??????????      | ??????????????   | VERBRAUCH      |
| ??????????        | ??????????      | ??????????       |                |
| ???? ???????????? | ?????? ???????? | ??????           | 108.00 kWh/m²a |
| ??????????????    | 13.10.2035      | ??????????       |                |
| ???????????????   |                 | ??????????       | D              |
| ?????????? ???    |                 | ??????????       |                |
| ???????????????   | ??????          | ??????????       |                |
| ???????????????   |                 | ???????????????  | 2004           |
| ???????????????   |                 | ?????????? ?? ?? |                |
| ???????????????   |                 | ???????????      |                |
| ???????????????   |                 | ???????????????  |                |

???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



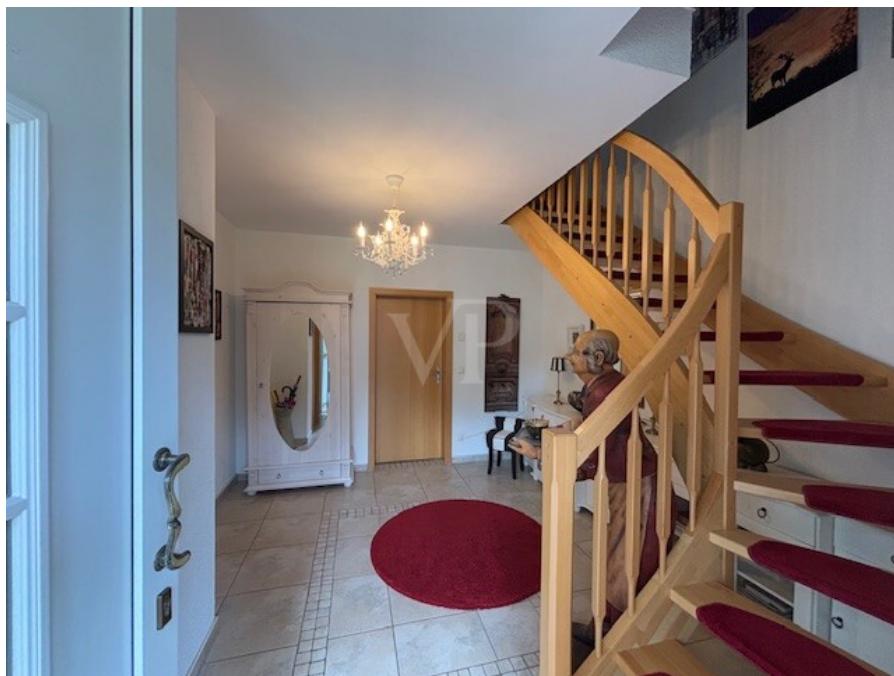
???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



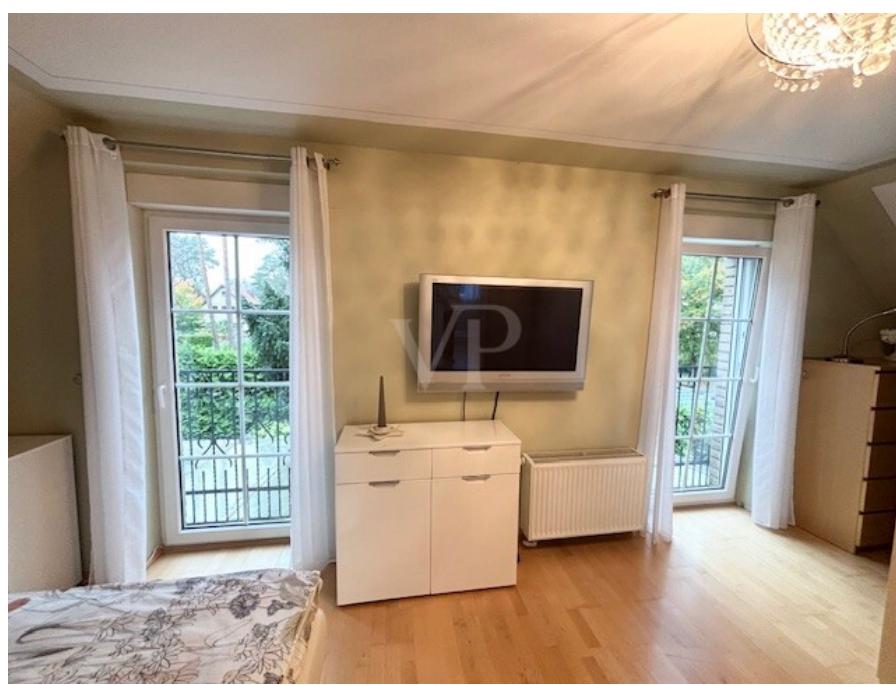
???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



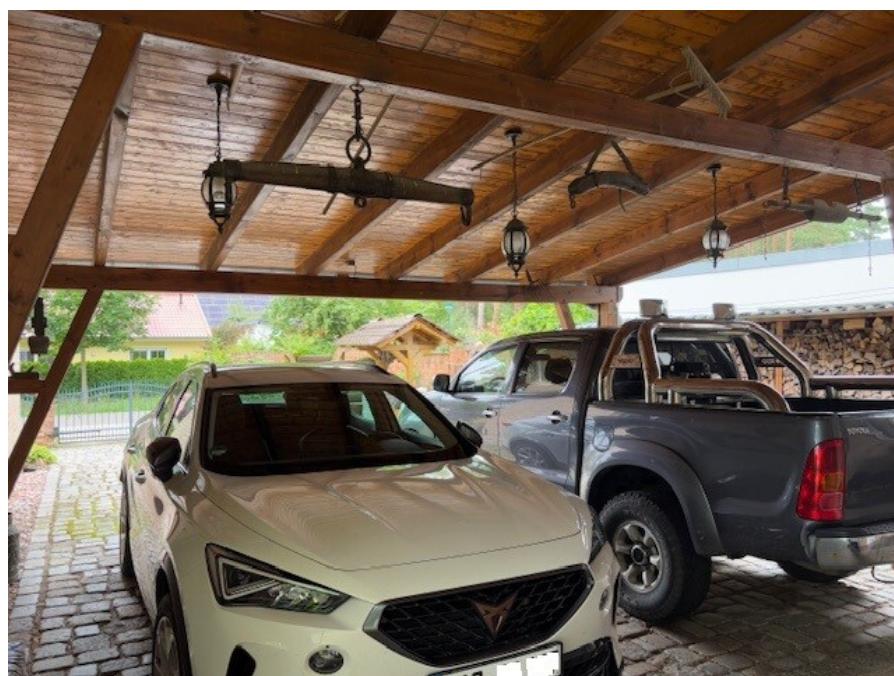
???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

?? ??????



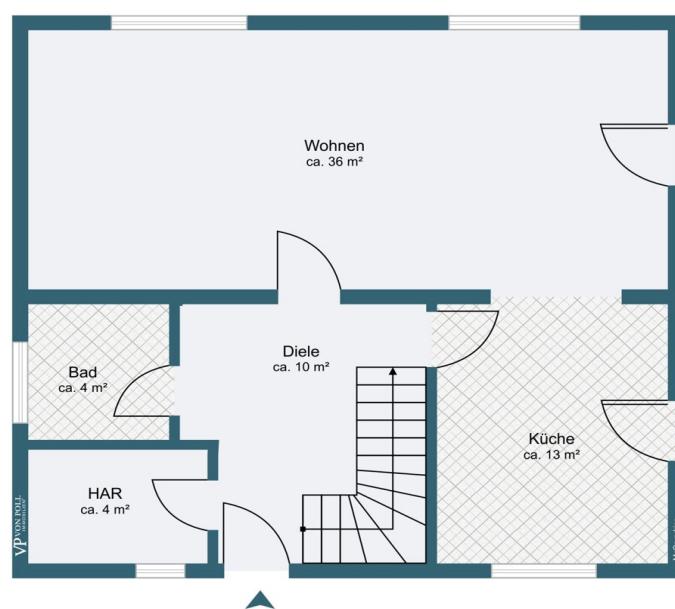
???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

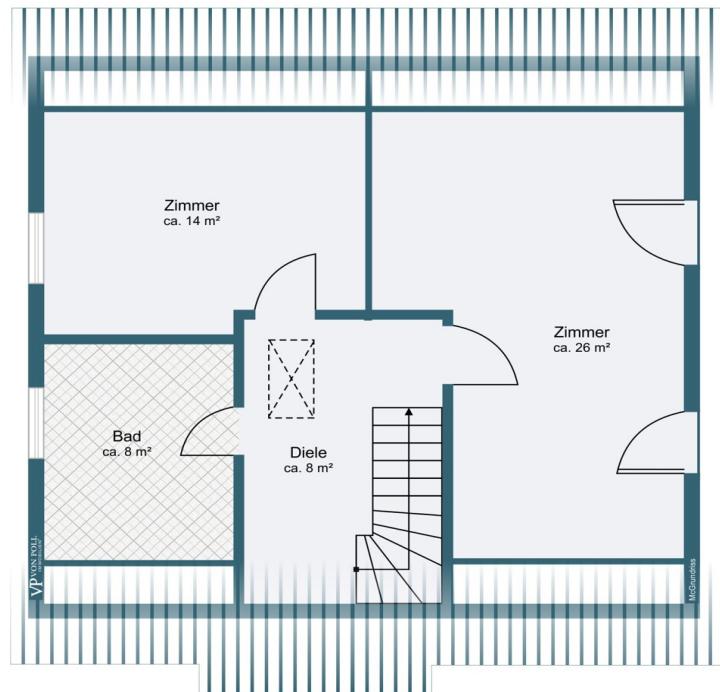
?? ??????



???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

???????





???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

## ??? ????

Dieses charmante Einfamilienhaus von Heinz von Heiden vereint Wohnkomfort, Stil und praktische Familienfreundlichkeit auf hohem Niveau. Auf einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 731 m<sup>2</sup> bietet es ein behagliches Zuhause für Paare oder die kleine Familie – in ruhiger Lage einer gepflegten Anliegerstraße.

Das im Jahr 2004 errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung, die modernes Wohnen mit Gemütlichkeit verbindet. Wohnen und Wohlfühlen - bereits die großzügige Diele vermittelt ein Gefühl von Weite und führt Sie in alle Räume des Hauses.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterelementen, die den Blick in den liebevoll angelegten Garten öffnen. Der Übergang zur sonnigen überdachten Terrasse schafft ein herrliches Raumgefühl – ideal für entspannte Stunden im Freien oder ein Frühstück in der Morgensonne.

Die offene Küche bildet das Herzstück des Hauses. Mit ihrer hochwertigen Einbauküche, modernen Geräten und einem gemütlichen Sitztresen wird sie schnell zum Treffpunkt für Familie und Freunde. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-Duschbad sowie einen geräumigen Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Abstellmöglichkeit für Haushaltsutensilien.

Im Obergeschoss erwartet Sie der private Ruhebereich des Hauses. Über eine solide Buchenholztreppe gelangen Sie in die offene Galerie. Von hier aus erreichen Sie ein großzügiges Schlafzimmer, das sich bei Bedarf mit geringem Aufwand in zwei separate Räume unterteilen lässt. Ein weiteres Zimmer sowie ein modern ausgestattetes Wannenbad komplettieren diese Etage.

Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum und ist über eine Auszugstreppe erreichbar.

Das wunderschön angelegte Grundstück begeistert mit seiner großzügigen Gartenanlage und vielfältigen Rückzugsorten. Hier können Sie entspannen, gärtnern oder einfach die Natur genießen.

Ein massives Nebengebäude bietet mit Sauna, Duschbad, kleiner Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, den idealen Ort zum Entspannen nach einem langen Tag. Dank seiner Ausstattung lässt es sich auch hervorragend als gemütliches Gäste-Domizil nutzen. Eine angrenzende Werkstatt ergänzt das Ensemble perfekt und bietet Raum für handwerkliche Projekte.

Ein hübsches Gartenhäuschen – auch ideal als Spielhaus nutzbar – sorgt für

zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht im vorderen Bereich des Grundstücks ein weiterer Schuppen zur Verfügung, der vielseitig genutzt werden kann, etwa zur Aufbewahrung von Gartengeräten, Möbeln oder anderem Zubehör.

Für die Beheizung des Hauses dient eine im Jahr 2022 neu installierte Gas-Brennwerttherme, die für effiziente Wärme sorgt und somit das Haus auch energetisch gut aufgestellt ist.

Die ruhige Wohnlage mit viel Grün und der umliegenden Seen- und Waldlandschaft macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Naturliebhaber und Tierfreunde. Hier finden Sie Erholung, Bewegung und Inspiration direkt vor der Haustür.

Dieses Exposé kann nur einen ersten Eindruck vermitteln – am besten überzeugen Sie sich selbst vor Ort von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses bezaubernde Zuhause persönlich zu zeigen!

???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

## ????????????? ??? ??????

- traumhaft angelegtes Gartengrundstück
- Außenanlage mit vielen Details gestaltet
- zwei elektrisch bedienbare Grundstückszufahrten
- überdachter Hauseingang
- geräumige Diele
- Gasbrennwerttherme "Junkers" (neu 2022)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss
- elektrische Außenjalousien
- Wasserfilteranlage
- Gäste Duschbad EG
- Wannenbad im OG mit Fußbodenheizung
- großer Wohn- und Essbereich - Ausgang Terrasse
- Einbauküche mit Markengeräten, Miele / Küppersbusch
- Terrasse ( ca. 30m<sup>2</sup> )
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Feinsteinfliesen im EG / Laminat im OG
- Spitzboden als Abstellfläche ca. 30 m<sup>2</sup>
- Doppel-Carport
- massives Nebengelass
- kleines Spiel-Gartenhaus
- Gartenschuppen im vorderen Teil des Grundstückes (ca. 3 m x 5 m)
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Holzlager für Kamin

???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25412025 - 16348 Wandlitz

????????????? ??????????????

???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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