

Wandlitz

Ihr privates Refugium – Repräsentative Villa mit traumhaftem Garten in Wandlitz

????????? ??????????: 25412026



www.von-poll.com

????? ??????: 1.280.000 EUR • ??????????: ca. 220 m² • ??????: 5.5 • ?????? ????: 1.075 m²

???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

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

????????? ??????????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ??? ????

????????? ??????????	25412026
???????????	ca. 220 m ²
????? ????????	???????????????
	??????
???????????	5.5
?????????? ???	4.5
???????????	
???????????	2
???? ????????????	2020
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????,
	1 x ????????

????? ????????	1.280.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	???????
???????????????????	ca. 90 m ²
???????	????????, ??????, ???????????????
???????	????????, ????????

???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

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

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ?????	???????????
???????????	15.05.2029
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	???????????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	14.00 kWh/m ² a
???????????	
???????????	A+
???????????	
???? ????????????	2019
???????????	
???????????	
???????????	

???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



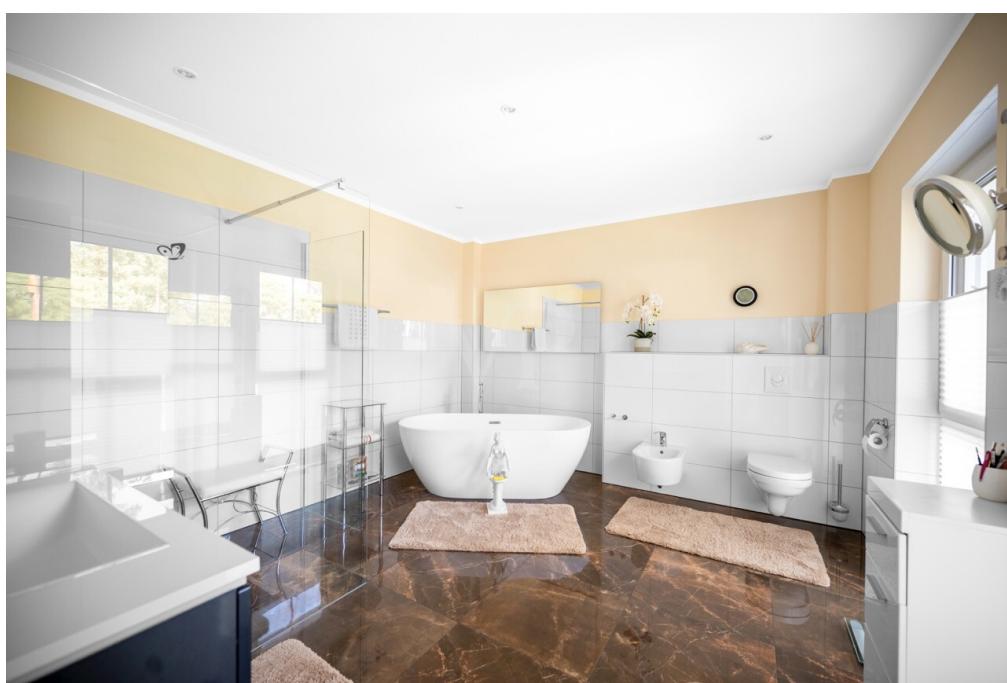
???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



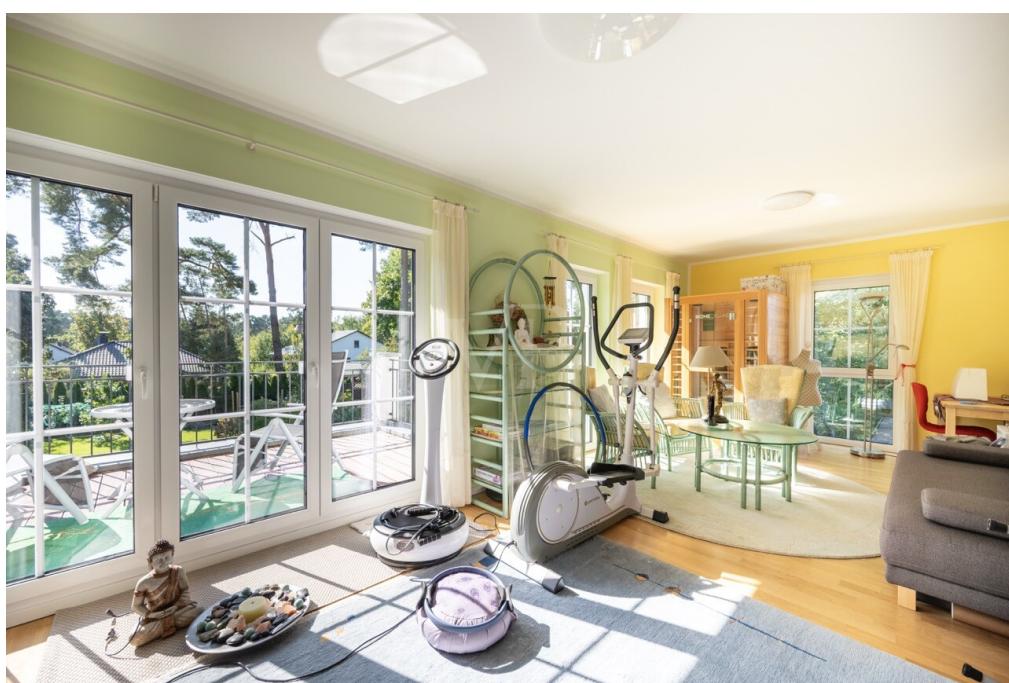
???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

?? ???????



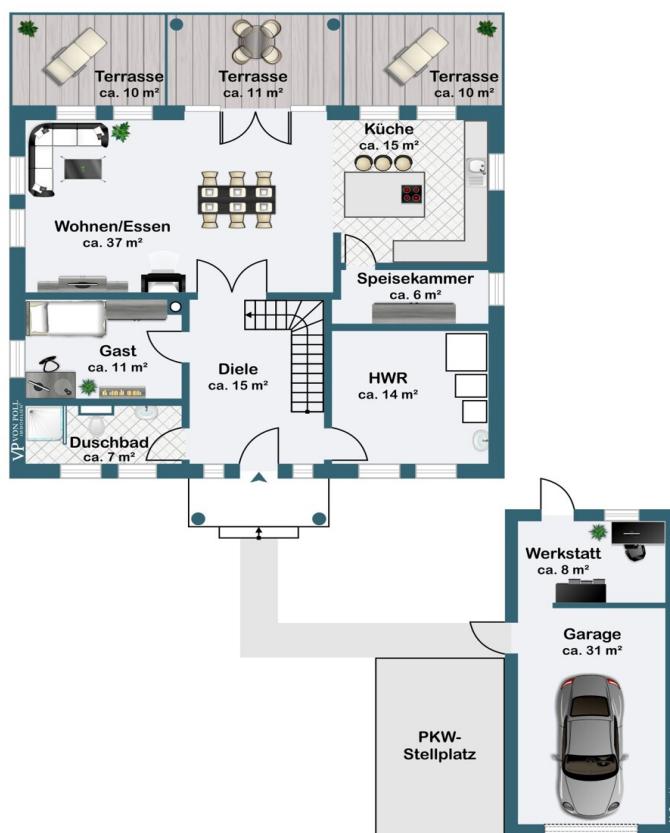
???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

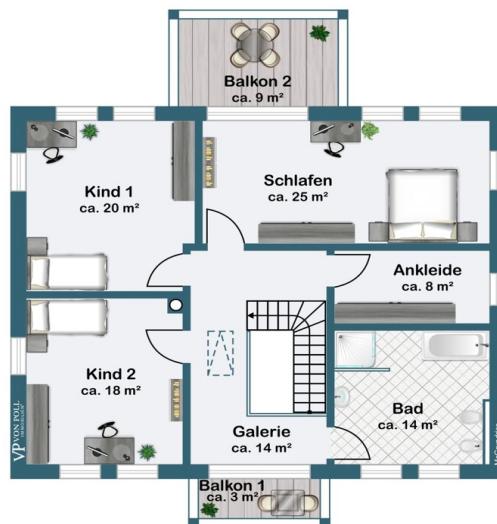
?? ???????



???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

??????





????? ? ??????? ???? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ?????? ???????. ??? ??
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

??? ????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Villa, die mehr ist als nur ein Haus. Eingebettet in eine ruhige Waldrandlage und nur wenige Minuten vom Wandlitzsee entfernt, vereint diese im Jahr 2019 massiv erbaute Architektenvilla modernes Design, edle Materialien und ein Raumgefühl von beeindruckender Großzügigkeit.

Bereits die Zufahrt durch den parkähnlich angelegten Garten lässt erahnen, dass Sie hier etwas Besonderes erwarten. Das großzügige Entrée öffnet den Blick in einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, dessen offene Architektur und klare Linien ein Gefühl von Freiheit und Eleganz vermitteln.

Im Erdgeschoss verschmelzen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Speisekammer zu einem harmonischen Lebensraum. Die hochwertige Wohnküche im amerikanischen Stil mit Kochinsel wird zum kulinarischen Zentrum und Treffpunkt für gesellige Momente. Der stilvolle Kaminofen verleiht dem Raum eine warme, behagliche Note. Bodentiefe Fenster geben den Blick frei auf die sonnige Ost-Süd-West-Terrasse und den prachtvoll angelegten Garten.

Eine elegante Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo der private Bereich zum Entspannen einlädt. Das Master-Schlafzimmer mit großzügiger Ankleide und maßgefertigten Einbauschränken verbindet sich mit einem luxuriösen Bad zu einer Suite, die keine Wünsche offenlässt. Zwei weitere Schlafzimmer, ein Zimmer davon mit Balkonzugang, bieten Ausblicke in die umliegende Natur, die jeden Morgen besonders macht.

Das Anwesen ist vollständig eingefriedet und in aufwendiger, detailverliebter Gestaltung angelegt. Im ruhigen hinteren Gartenbereich fügt sich ein geräumiges Gartenhäuschen harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet zugleich wertvollen Stauraum für Gartenaccessoires und Gartengeräte. Die elegante Zufahrt durch ein elektrisch betriebenes Tor führt unmittelbar in die Garage, an die sich ein stilvolles Nebengebäude anschließt, daswahlweise als erweiterte Lagerfläche oder für eine hochwertige Werkstattnutzung genutzt werden kann.

Diese Villa ist ein Statement – für Menschen, die das Besondere lieben, höchste Ansprüche an Design und Qualität stellen und ein Zuhause suchen, das jeden Tag wie Urlaub anfühlen lässt.

???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

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

- 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

???????? ?????: 25412026 - 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.

???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 14.00 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25412026 - 16348 Wandlitz

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

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

Petra Haseloff

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: wandlitz@von-poll.com

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

www.von-poll.com