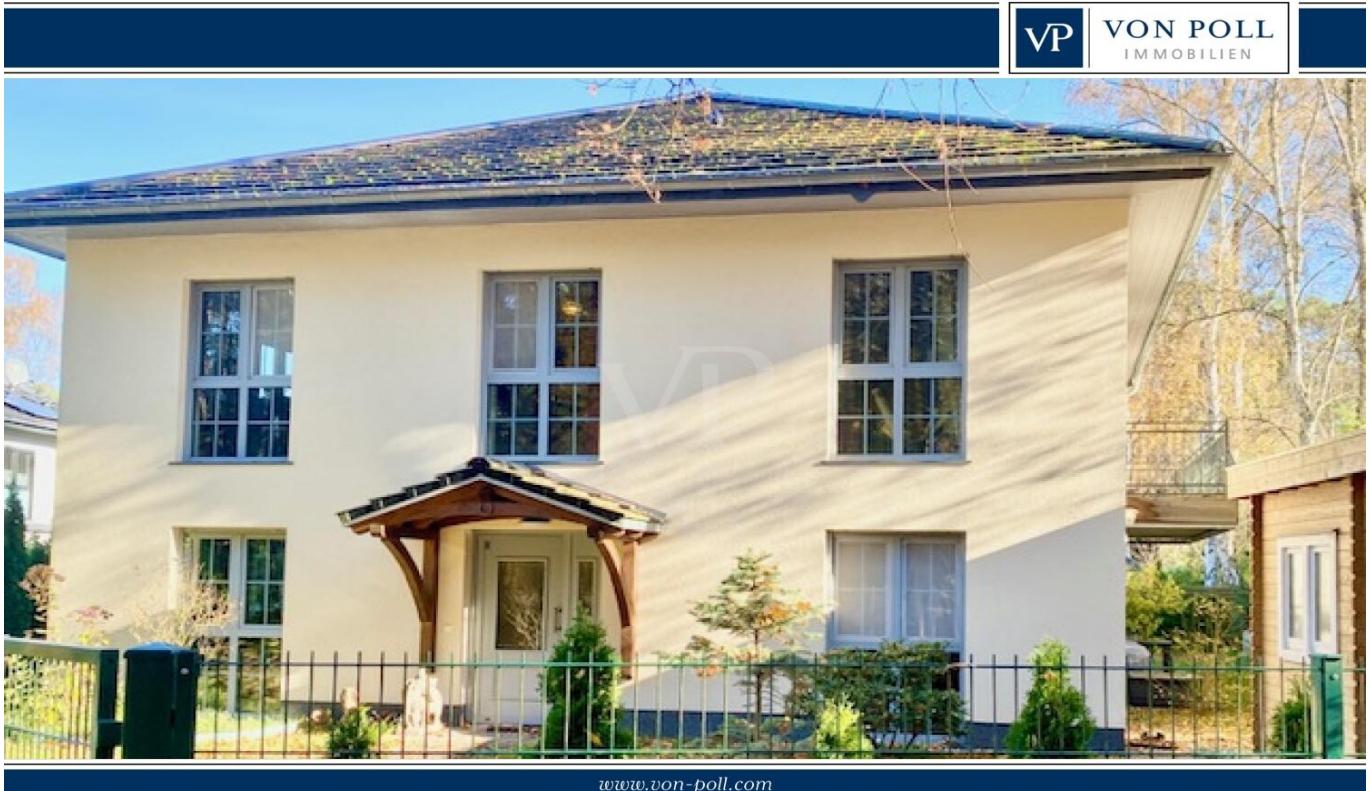


Wandlitz – Stolzenhagen

Sonnenlicht und Raum zum Leben – Ihr neues Zuhause in Stolzenhagen

????????? ??????????: 25412032



www.von-poll.com

????? ??????: 810.000 EUR • ??????????: ca. 207,44 m² • ????????: 5 • ??????? ????: 737 m²

???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

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

????????? ??????????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ??? ????

????????? ??????????	25412032
???????????	ca. 207,44 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	2016
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????

????? ????????	810.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ???????????

????????? ?????????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

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

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ????????????	???????????????
???????????????	12.01.2026
???????????????????	
????????? ???	
???? ????????????????	???????????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????????? ????????	22.30 kWh/m ² a
???????????	
???????????	A+
???????????	
???????????	
???? ????????????????	2016
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



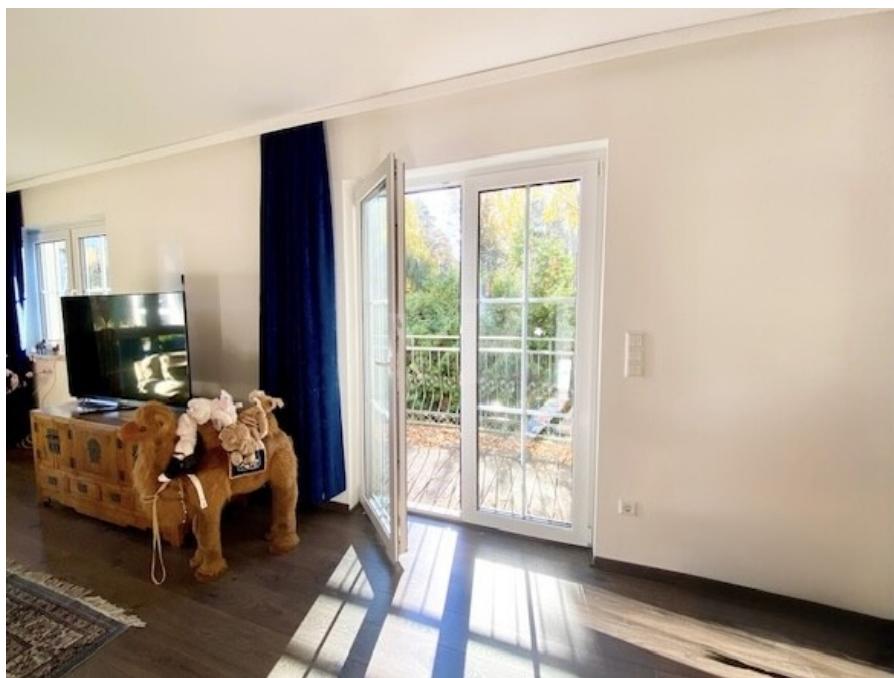
???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



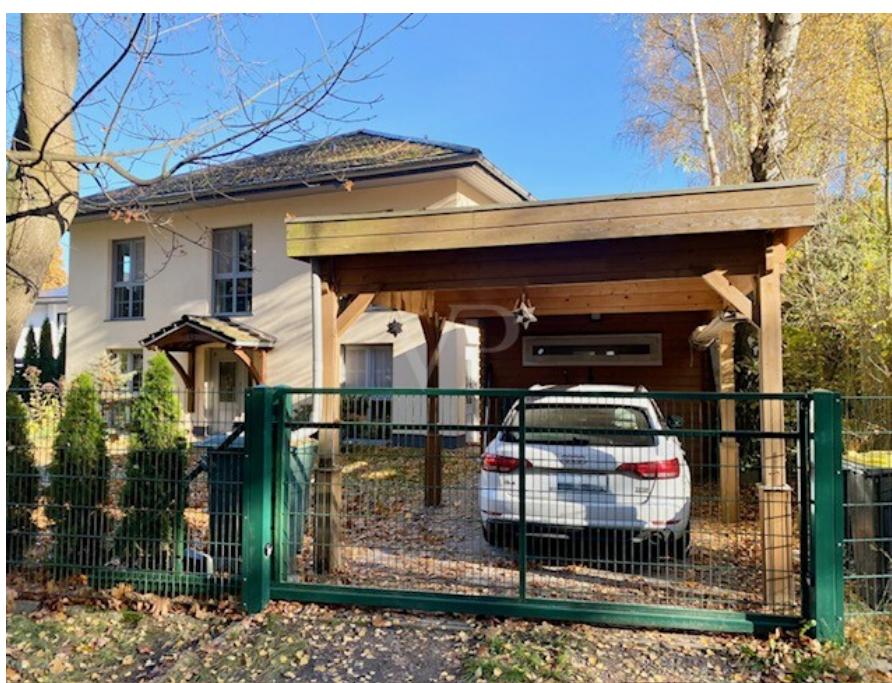
???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

?? ???????



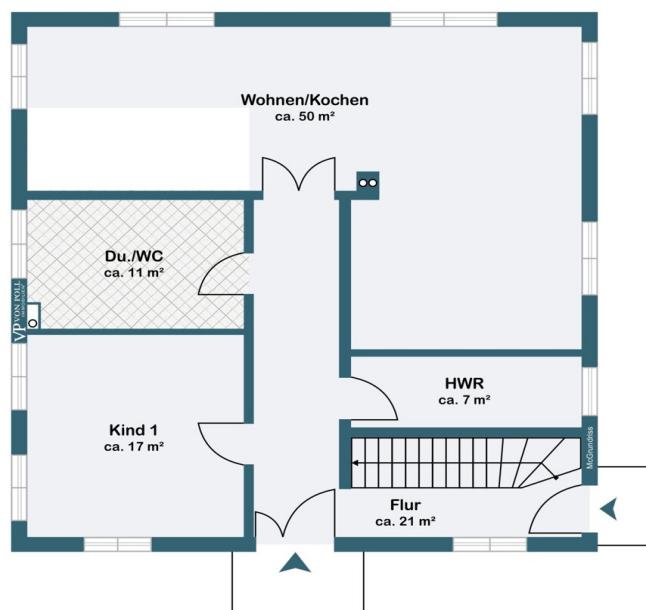
???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

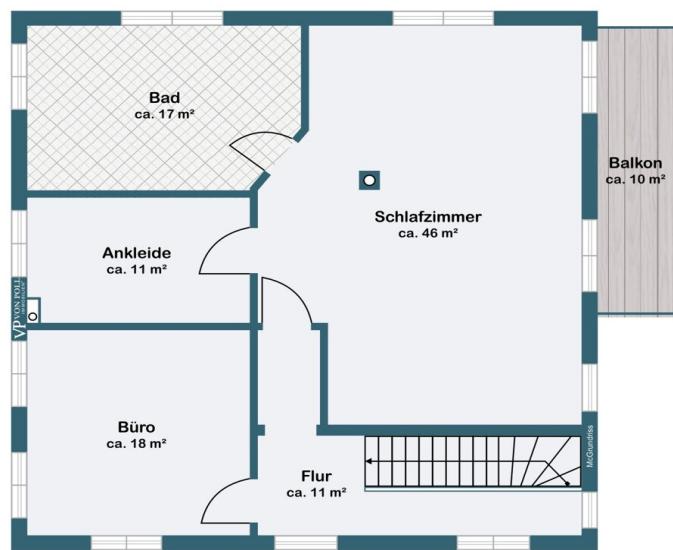
?? ???????



???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

??????





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

???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

??? ????

Dieses attraktive Einfamilienhaus überzeugt durch seine offene Raumgestaltung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage. Als modernes Energiesparhaus bietet die Immobilie auf zwei Wohnebenen ein zeitgemäßes Wohnkonzept, dass viel Licht, Komfort und effiziente Energienutzung miteinander verbinden.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, von dem sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Das Herzstück bildet der große, offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Holzterrasse für entspannte Stunden im Freien. Ein zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Homeoffice oder Gästezimmer. Das moderne Gäste-WC ist zudem mit einer Dusche ausgestattet. Im gesamten Erdgeschoss sorgt ein hochwertiger Fliesenboden in Kombination mit Fußbodenheizung für ein behagliches Wohngefühl und eine effiziente Wärmeverteilung, die den Energiesparcharakter des Hauses unterstützt.

Über den Flur im Obergeschoss erreichen Sie die privaten Wohnräume. Das großzügig gestaltete Masterbad verfügt über eine freistehende Badewanne, eine Dusche sowie ein WC. Ein weiteres Arbeits- und Kinderzimmer steht zur Verfügung. Das Highlight des Obergeschosses ist jedoch der große Wohnbereich mit Balkon, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Optional kann durch die vorhandenen Anschlüsse hier ein Kamin integriert werden, um noch mehr Wohnkomfort und eine zusätzliche effiziente Heizquelle zu schaffen. Ein Laminatboden in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt auch auf dieser Ebene für angenehmen Wohnkomfort bei optimiertem Energieverbrauch. Zusätzlich gibt es einen kleinen Boden als Abstellfläche für weiteren Stauraum.

Im Außenbereich überzeugt das Objekt mit einem Carport inklusive kleinem Schuppen, ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder zusätzlichen Stauraum.

Dank zweitem Eingang ist auch die Nutzung als Zwei-Familien-Haus oder für Mehrgenerationenwohnen möglich. Als Energiesparhaus bietet es nicht nur eine hochwertige Ausstattung und helle Räume, sondern auch eine nachhaltige und effiziente Energienutzung. Die durchdachte Raumaufteilung und die energieoptimierte Bauweise machen diese Immobilie zu einem besonderen Wohnjuwel.

????????? ?????????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

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

- Carport
- kleiner Schuppen am Carport
- 2. Hauseingang im EG
- 2. Küchenanschluss im Obergeschoss liegt an
- Ost-Süd Terrasse
- großer Balkon im Obergeschoss
- Erdwärme
- Wärmepumpenheizung von der Marke Waterkotte
- 3-fach Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Glasfaser im Haus
- Kaminanschluss liegt an
- Fliesen im Erdgeschoss
- Laminat im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Zisterne im Garten

???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

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

Leben, wo andere Urlaub machen

Dieses außergewöhnliche Zuhause befindet sich in Stolzenhagen, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Wandlitz im beliebten Landkreis Barnim – einer der begehrtesten Wohnlagen im grünen Norden Berlins. Eingebettet in eine malerische Landschaft aus Wäldern, Seen und weiten Feldern genießen Sie hier eine Atmosphäre von Ruhe, Geborgenheit und Naturverbundenheit – ohne auf die Nähe zur Hauptstadt verzichten zu müssen.

Lage

Stolzenhagen vereint das Beste aus zwei Welten – entspanntes, naturnahes Wohnen in gehobenem Umfeld und eine komfortable Anbindung an die pulsierende Metropole Berlin.

Ein Ort, an dem Lebensqualität, Ruhe und Stil zu einem harmonischen Gesamterlebnis verschmelzen.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Stolzenhagen mit den umliegenden Ortsteilen sowie den Bahnhöfen in Wandlitz, Basdorf und Bernau.

Von Wandlitz oder Basdorf aus bringt Sie die Heidekrautbahn (RB27) im Halbstundentakt nach Berlin-Karow, wo Sie direkt in die S-Bahn (S2) Richtung Berliner Innenstadt umsteigen können.

Alternativ erreichen Sie den S- und Regionalbahnhof Bernau in kurzer Zeit – von hier gelangen Sie in nur etwa 25 Minuten ins Herz Berlins.

Über die Bundesstraße B109 oder die Autobahn A11 erreichen Sie das Berliner Stadtzentrum zudem in rund 30 bis 40 Minuten bequem mit dem Auto.

Infrastruktur

In den angrenzenden Orten Wandlitz, Basdorf und Bernau finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Von gemütlichen Cafés über Supermärkte bis hin zu hervorragenden Bildungseinrichtungen (Gymnasium Wandlitz, Kitas, Grundschulen).

So genießen Sie eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität.

Die reizvolle Umgebung mit ihren zahlreichen Seen – darunter der Wandlitzsee, der



VON POLL
REAL ESTATE

Liepnitzsee und der Stolzenhagener See – lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Badetagen ein.

???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2026.

Endenergiebedarf beträgt 22.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

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

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

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