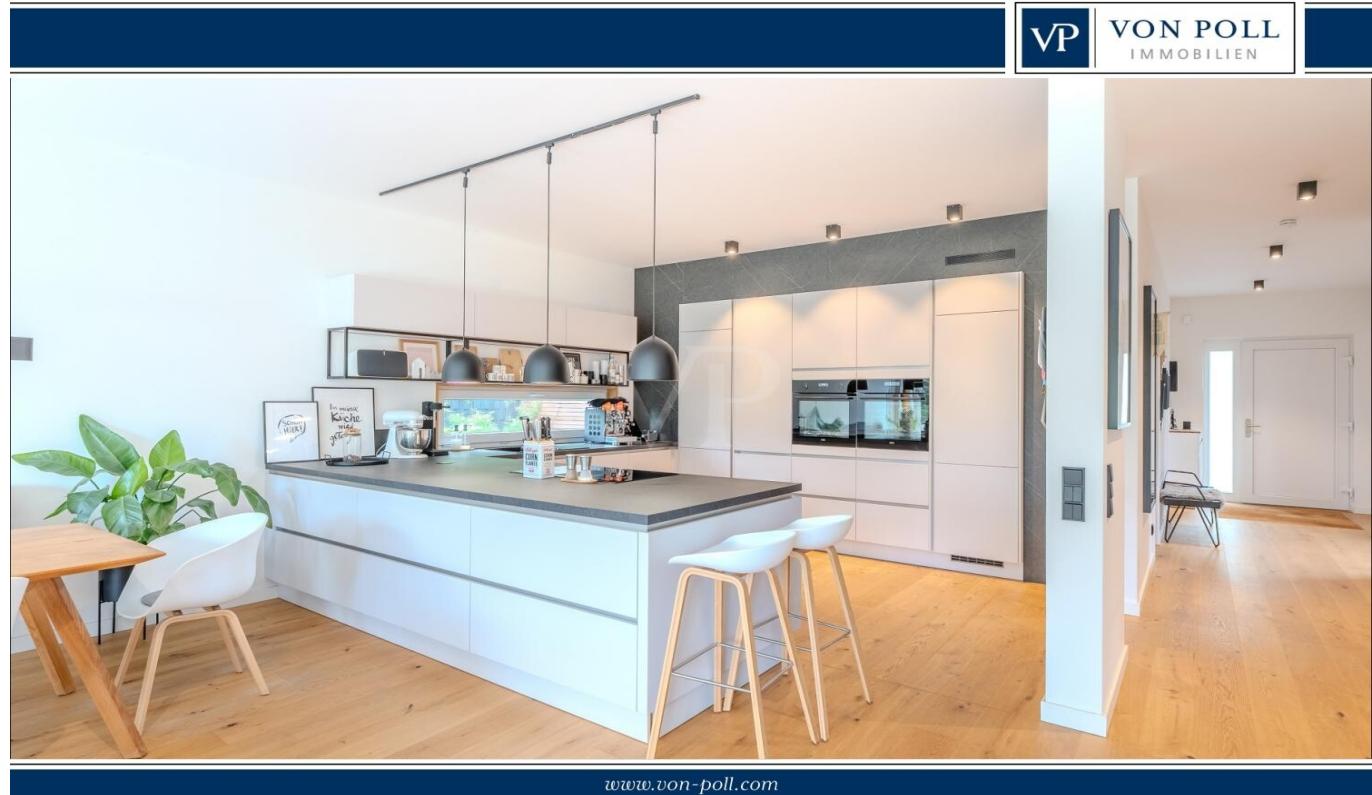


Wandlitz

# CSALÁDI HÁZ - MODERN, ENERGIAHATÉKONY, átgondolt helyiségkoncepcióval - kb. 500 m-re a WANDLITZ-TÓTÓL

VP azonosító: 25412027

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

VÉTELÁR: 1.180.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 1.007 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25412027</b>
Hasznos lakótér	ca. 185 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálószobák	3.5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	<b>1.180.000 EUR</b>
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	<b>Újszeru</b>
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	48.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	30.08.2030	Energiahatékonysági besorolás /	A
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



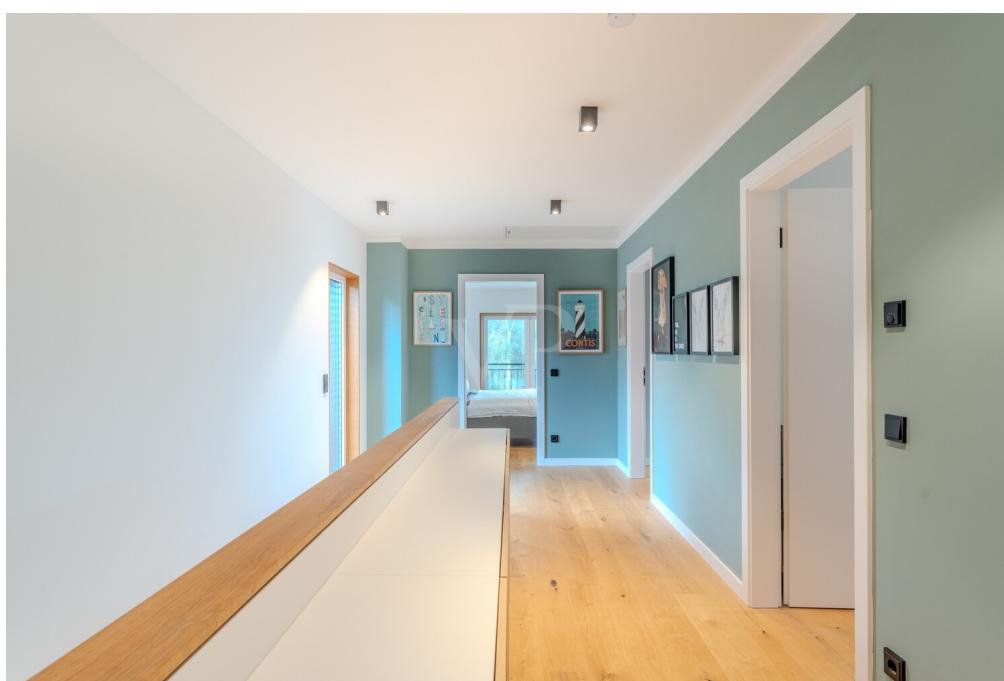
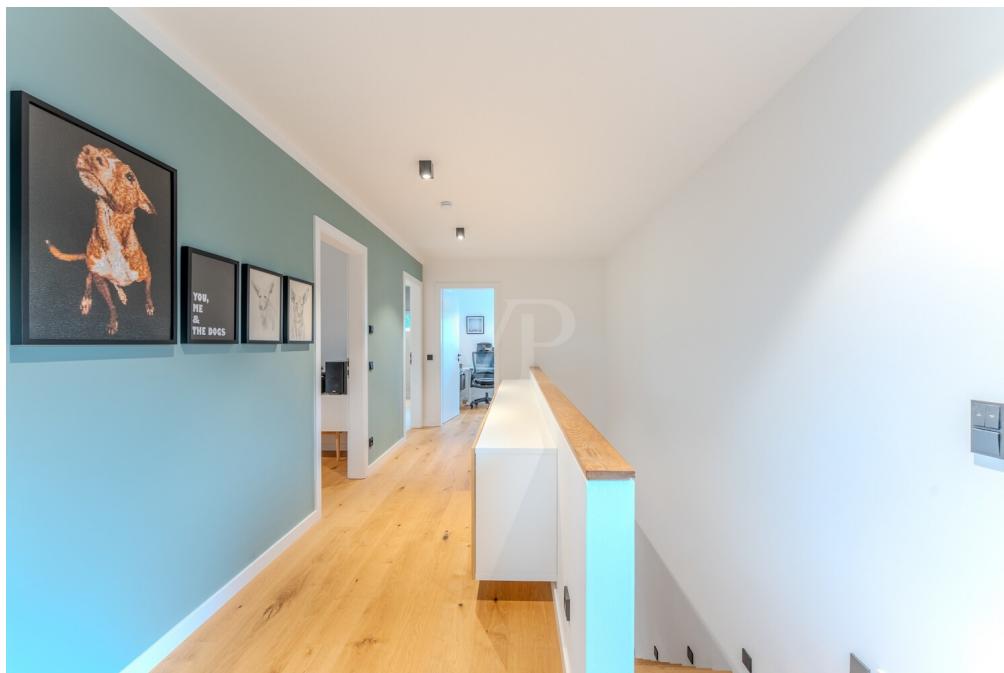
VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



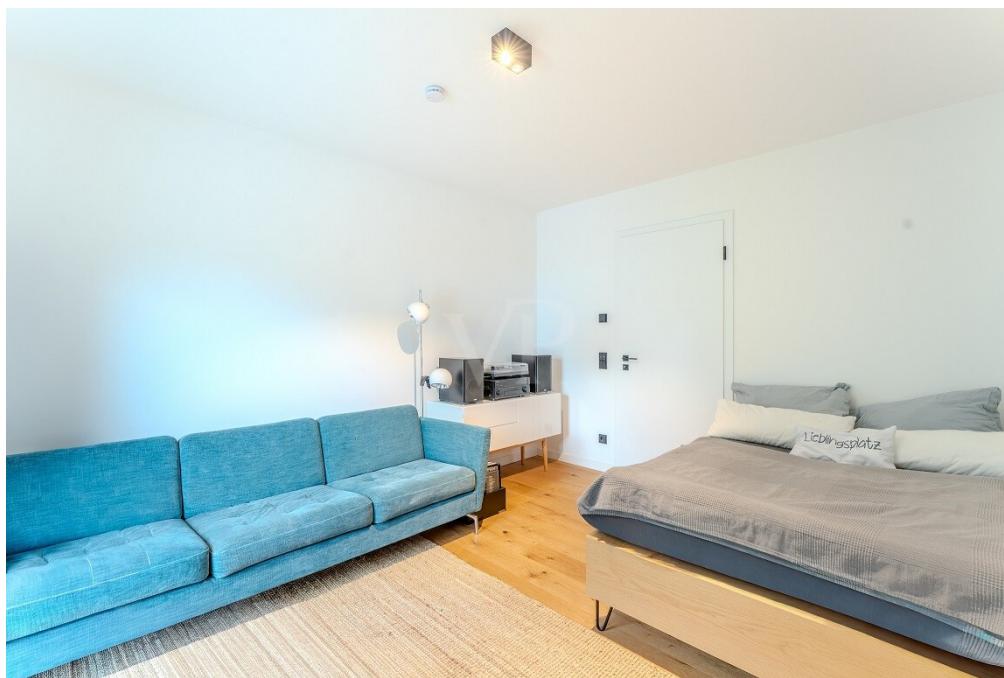
VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



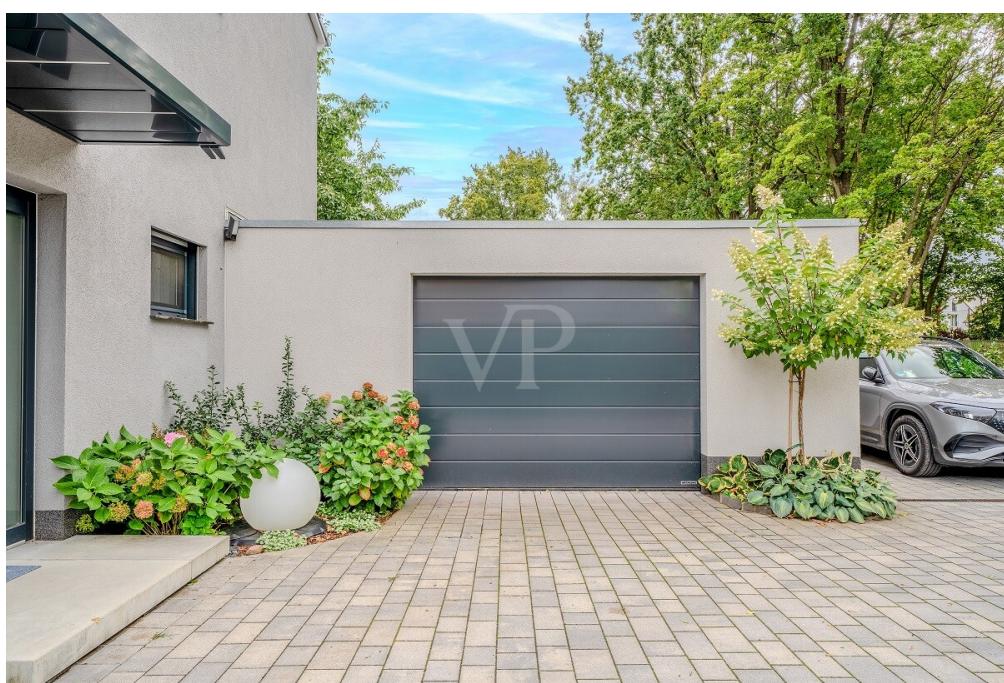
VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



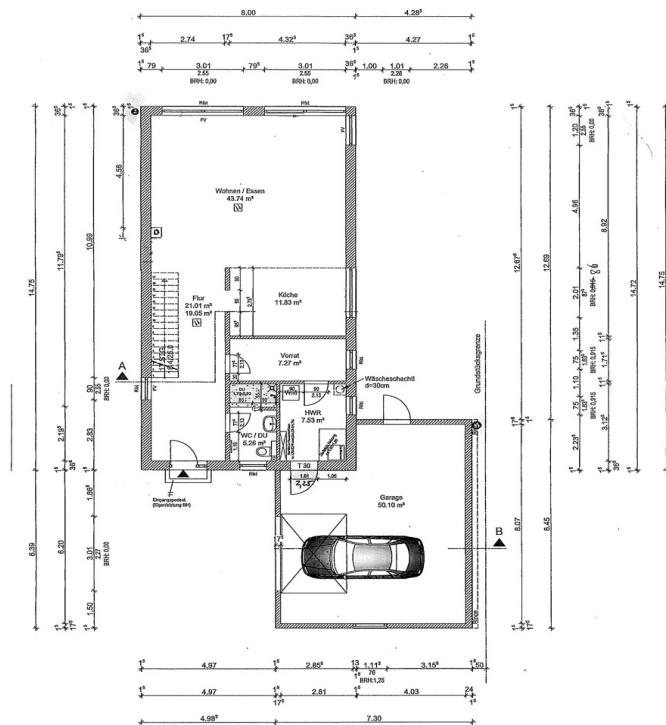
VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

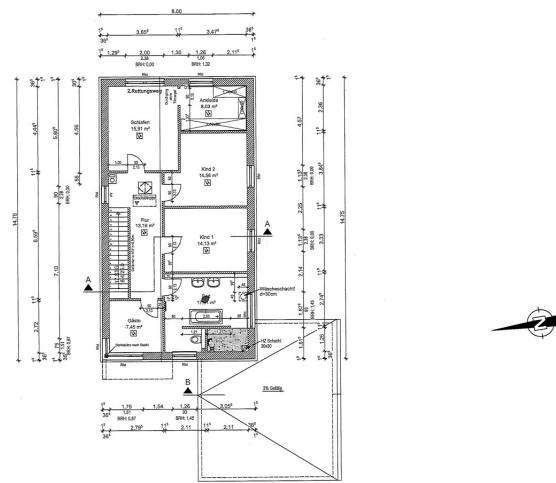
## Az ingatlan



VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Alaprajzok





**VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz**

## Az elso benyomás

Ez az exkluzív ingatlan az idotlen eleganciát ötvözi a magas minőségu funkciókkal, olyan lakókörnyezetet teremtve, amely megfelel a legmagasabb igényeknek. Itt stílusos életet, kényelmet és kiváló életminőséget tapasztalhat meg. A fedett bejárat egy tágas eloszobába vezet, ahonnan a földszint összes szobája megközelíthető. A világos parketta és a nagy ablakok nyitott, világos életteret teremtenek. A ház szíve a tágas nappali és étkező, ahol az elegáns kandalló különleges hangulatot kölcsönöz. Akár hangulatos téli estékről, akár a vendégek fogadásának stílusos helyszínéről van szó, ez a helyiség barátságos hangulatot áraszt. A nyitott konyha, kiváló minőségu konyhaszigettel és modern AEG gépekkel, zökkenőmentesen illeszkedik a nappaliba, és közvetlen hozzáférést biztosít a kelet-déli fekvésű teraszhoz, ahonnan kilátás nyílik a környező zöld környezetre. Egy exkluzív vendégzuhanyzó, egy kamra, valamint egy funkcionális háztartási és technikai helyiség egyedi gyártású beépített szekrényekkel és garázsbejárattal teszi teljessé ezt az emeletet. Egy kényelmes, parkettás lépcso vezet közvetlenül a felső emeletre, a ház privát menedékébe. Itt egy tágas eloszoba, kényelmes hálószobák és egy stílusos fürdőszoba található zuhanyzóval és szabadon álló káddal. A ház külseje is átgondolt megoldásokkal nyugoz le: az automata öntözrendszer és a robotfunyíró leegyszerusítja a kert karbantartását. A nagy terasz és a grillezővel ellátott veranda ideális hely a pihentető órákhoz a családdal és a barátokkal. Az elektromos redonyös garázs nemcsak biztonságos parkolást biztosít a jármuvek számára, hanem további kényelmet és praktikus tárolóhelyet is kínál. A modern, tárolóhelyiségekkel ellátott fotovoltaikus rendszer fenntartható mobilitást biztosít, míg két integrált fali töltődoboz lehetővé teszi elektromos jármuvei kényelmes és jövöbiztos töltését otthon. Egy modern, energiatakarékos villa letisztult vonalvezetéssel, jól megtervezett alaprajzzal és sokoldalú kerttel – tökéletes azoknak a családoknak, akik a kényelmet, a stílust és a természetet szeretnék ötvözni, minden nap különleges otthont nyújtva.

VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Részletes felszereltség

- Planung und Bau mit KLINKER HAUS
- Deckenhöhe im EG - ca. 2,75 m
- Deckenhöhe im OG - ca. 2,50 m
- Eiche-Parkettboden im gesamten Haus
- massive Betontreppe ins Obergeschoss
- Vorratsraum mit Einbauschränken
- Übergang vom HWR/Technik in Garage
- überdachter Hauseingang
- Duschbad im EG
- Dusch- und Wannenbad (freistehende Wanne) im OG
- Bäderausstattung von Geberit; Gessi; Vigour
- Wäscheschacht
- Netzwerkanschluss in allen Räumlichkeiten
- großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche zum Wohnraum
- EBK mit AEG Geräten / Einbaubackofen / Multi-Dampfgarer
- Kochinsel mit Induktion und integriertem Dunstabzug
- Gas-Brennwerttherme - Buderus
- PV-Anlage (22 Module / Speicher 6,5 Kwp )
- zwei Wallboxen (1 x Innen / 1 x Außen)
- Garage mit Rolltor (ca. 50,10 m<sup>2</sup>) - SMART-gesteuert
- Hofeinfahrt - SMART-gesteuert
- automatische Bewässerungsanlage / Gardena
- Rasenroboter
- automatische Raffstore (EG / OG) für Sonnen- und Sichtschutz (SMART-gesteuert)
- Insektenschutz an den Fenstern
- Glasfaser im Haus / SMART gesteuert
- ein PKW-Außenstellplatz
- Holzüberstand für Kaminholz
- Außengartenzähler

**VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz**

## Minden a helyszínrol

Mitten im Naturpark Barnim, umgeben von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz. Hier verbinden sich grüne Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Wandlitz, das Strandbad Wandlitzsee und der Bahnhof Wandlitzsee sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar, während die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und wichtige Verkehrsachsen optimal ist. Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894, 897 und 909. Der Bahnhof Wandlitzsee bietet Anschluss an die Regionalbahn (RB27), die Sie in ca. 20 Minuten nach Berlin-Karow bringt. Sehr gute Verkehrsanbindungen über zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum.

Eine gute Infrastruktur sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis hin zum Gymnasium überzeugen immer mehr Familien, sich hier niederzulassen. Verschiedene Ärzte wie Zahnärzte, Urologe, Orthopäde, Internist und Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke sind im Umkreis von 700 Metern schnell zu erreichen.

Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz ein 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 locken naturverbundene Großstädter in die Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Auch für Kultur und Freizeit ist gesorgt. Ob ein entspannter Filmabend im Goldenen Löwen, amüsante Theaterstücke im Theater am Wandlitzsee oder Golfen mit der ganzen Familie in Prenden - hier ist für jeden etwas dabei.

**VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 48.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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.

**VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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