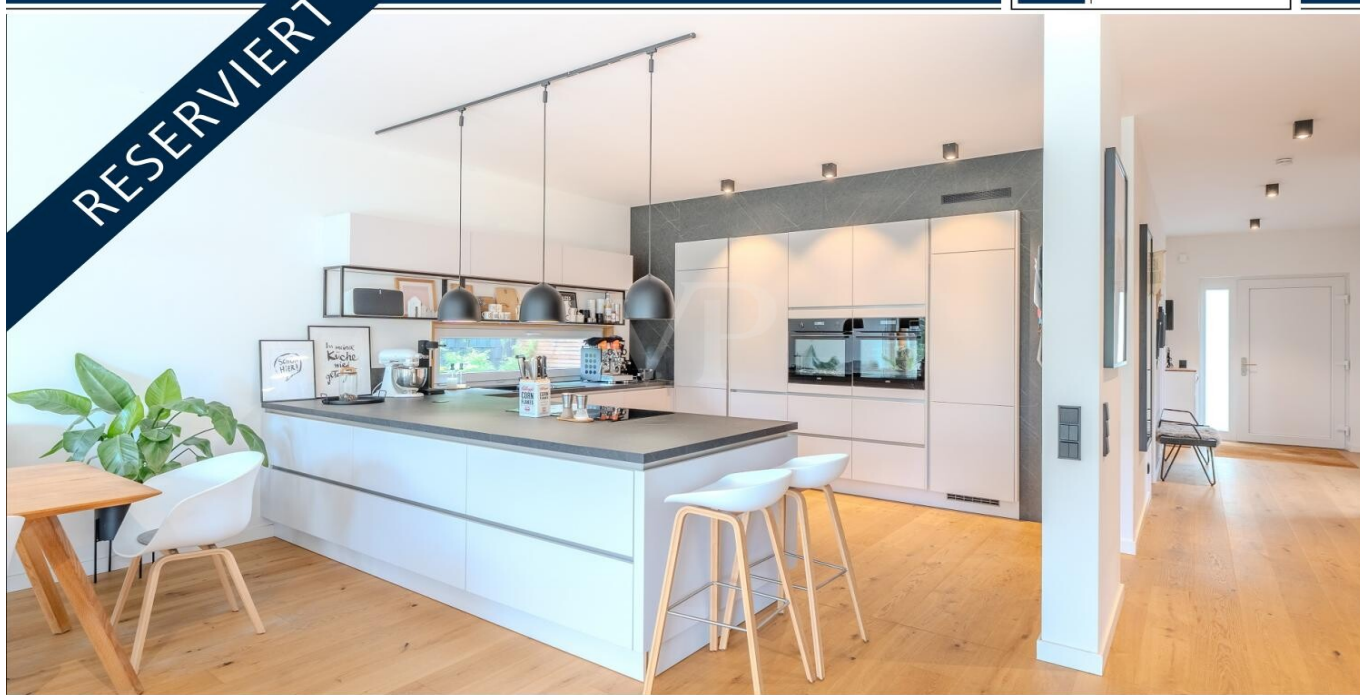


Wandlitz

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

VP azonosító: 25412027

RESERVIERT

[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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Áttekintés

VP azonosító	25412027
Hasznos lakótér	ca. 185 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3.5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.180.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.08.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	48.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
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

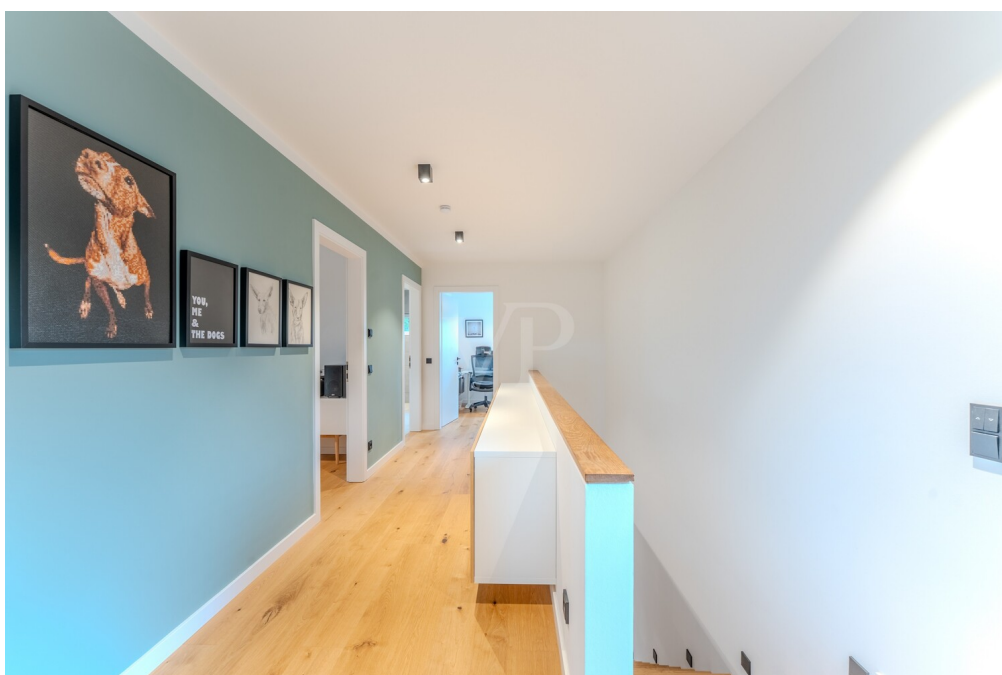
## Az ingatlan





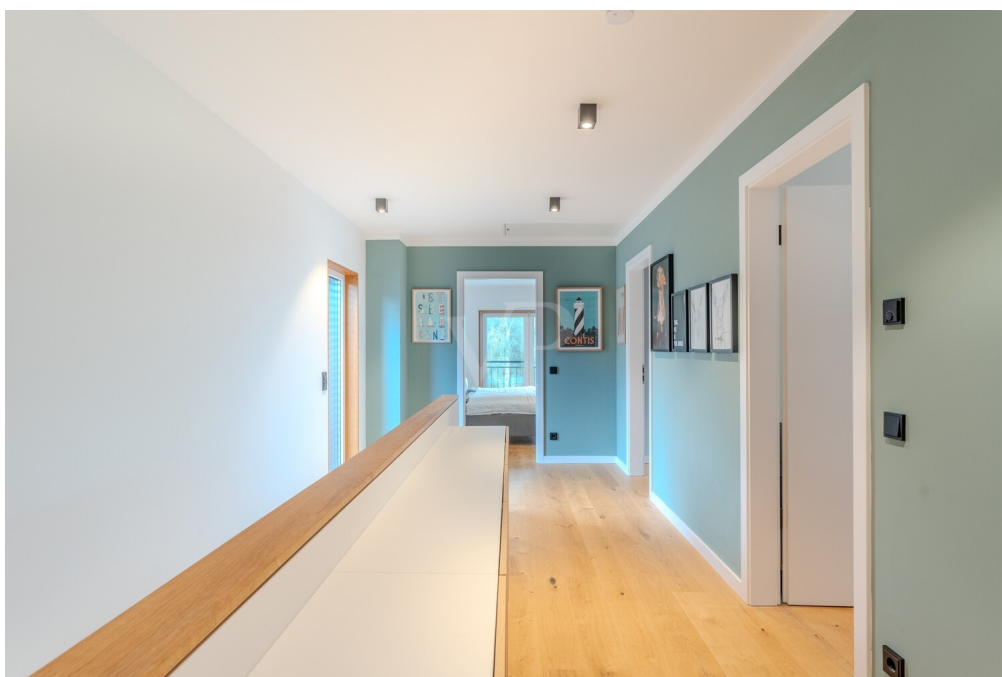
VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## 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





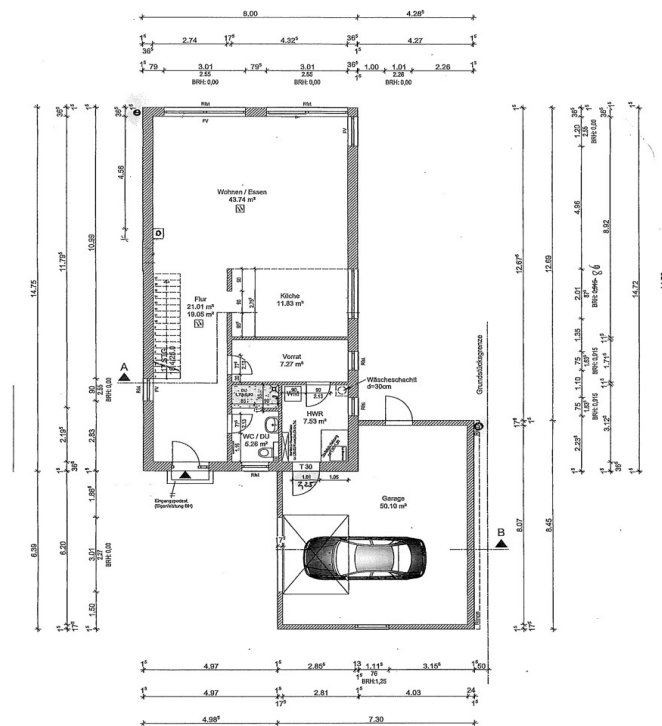
VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan

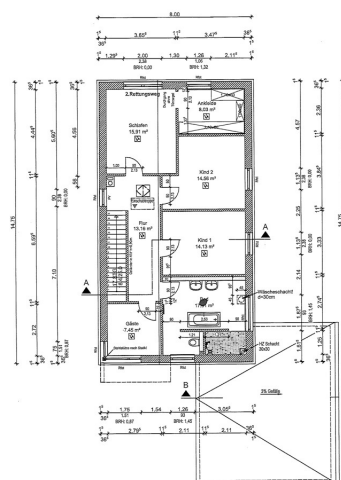


VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25412027 - 16348 Wandlitz

## Az első benyomás

Ez az exkluzív ingatlan az időtlen eleganciát ötvözi a magas minőségű funkciókkal, olyan lakókörnyezetet teremtve, amely megfelel a legmagasabb igényeknek. Itt stílusos életet, kényelmet és kiváló életminőséget tapasztalhat meg. A fedett bejárat egy tágas elosztóba 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 estéről, akár a vendégek fogadásának stílusos helyszínéről van szó, ez a helyiség barátságos hangulatot áraszt. A nyitott konyha, kiváló minőségű 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 garázsbejáratokkal teszi teljessé ezt az emeletet. Egy kényelmes, parkettás lépcső vezet közvetlenül a felső emeletre, a ház privát menedékébe. Itt egy tágas elosztó, kényelmes hálószobák és egy stílusos fürdőszoba található zuhanyzóval és szabadon álló káddal. A ház külseje is átgondolt megoldásokkal nyugodt le: az automata öntözőrendszer és a robotfűnyíró leegyszerűsíti a kert karbantartását. A nagy terasz és a grillezovel ellátott veranda ideális hely a pihentető órákhoz a családdal és a barátokkal. Az elektromos redonyös garázs nemcsak biztonságos parkolást biztosít a járművek 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 járművei kényelmes és jövőbiztos 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 otthonot 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 m²) - 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 helyszínról

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 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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