

Wandlitz – Basdorf

## Lakhatás és munka egy csendes helyen, az erdő szélén - ideális kézművesek és kreatív elmék számára

VP azonosító: 25412021



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.136 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

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

VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25412021
Hasznos lakótér	ca. 125 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	450.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 75 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	193.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



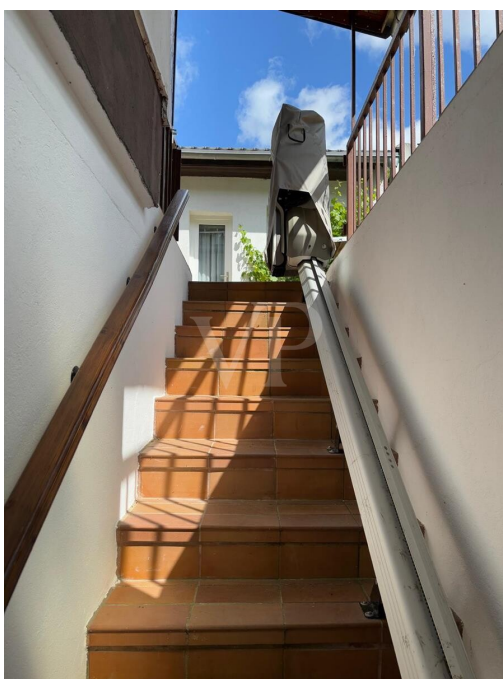
VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Az ingatlan



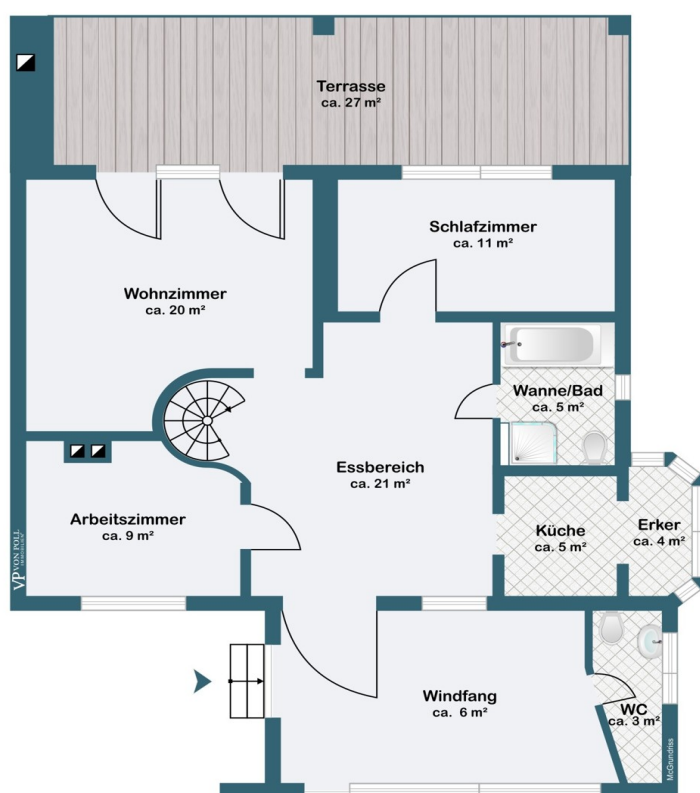
VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

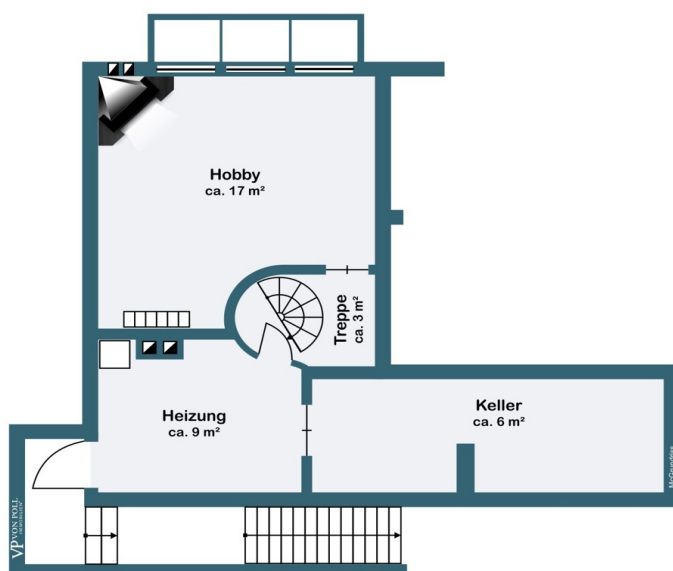
## Az ingatlan

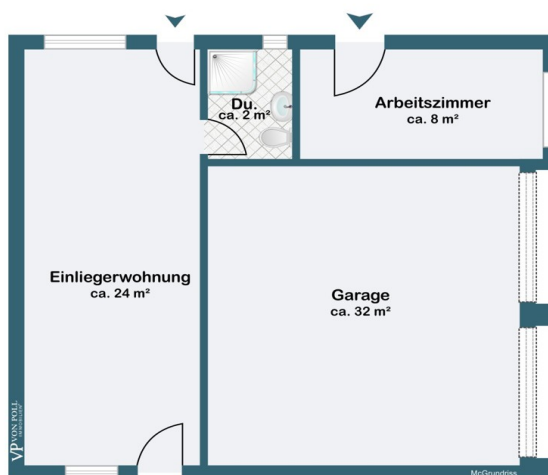


VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan egy csendes lakóövezetben, közvetlenül az erdő szélén található, tökéletes kombinációját kínálva a természetközeli életnek és a berlini gyors megközelíthetőségnek. A főépületben és a melléképületekben elosztott, körülbelül 200 m<sup>2</sup>-es lakó- és hasznos térrel ez az ingatlan bőséges teret kínál az egyéni ötleteknek és a barkács projekteknek. A főépületben nappali és étkező található, nyitott konyhával és kiugró ablakkal, amelyek természetes fényt és barátságos légkört biztosítanak. Egy vendégszoba vagy dolgozószoba, egy hálószoba, valamint egy zuhanyzós és kádás fürdőszoba teszi teljessé ezt a szintet. A nappaliból, amely a nappaliból és étkezőből közelíthető meg, a délnyugati fekvésű teraszra nyílik – egy hely, ahol élvezheti a reggeli kávéját és esténként pihenhet. A szépen parkosított kert egy kis oázis: egy tó nyugalmat és pihenést biztosít, míg a magas tuja sövények biztosítják a magánéletet. A fedett terasz zavartalan órákat kínál, a terméskobol készült kültéri kandalló pedig tökéletes hangulatot teremt a grillezéshez vagy a hűvös estékhez a szabadban. Egy kút és egy körülbelül 3 m<sup>3</sup>-es tartály biztosítja a fenntartható öntözést, a kertől pedig egy robotfűnyíró gondoskodik. Boven van hely barkácsoláshoz és rugalmas felhasználáshoz is: A részben pince, amely belülről és kívülről is megközelíthető, tartalmazza a futási rendszert, az épületgépészetet és egy futott hobbiszobát kandallóval. Itt barkácsolhat, kísérletezhet vagy szárnyalhat a kreativitásának – teljesen a saját preferenciái szerint. A 2004-ben épült masszív dupla garázs nemcsak parkolóhelyeket, hanem egy külön irodát is kínál – ideális otthoni irodának, hobbinak vagy vendégek számára. A garázs hátsó részén egy kis lakás található, amelyet jelenleg 2025 végéig adnak ki, és további helyet biztosít vendégek vagy személyes használatra. Hagyja, hogy megtekintés közben inspirálódjon az ingatlan számos lehetősége. Itt élhet, dolgozhat, hódolhat hobbijának, és teljes mértékben élvezheti a nyugalmat az erdő szélén – egy otthon, amely teret ad az életnek, az ötleteknek és a személyes fejlődésnek.

**VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Részletes felszereltség

- Eckgrundstück
- Gasbrennwerttherme (Marke: Brötje)
- Gäste-WC mit WC / BD
- Bad mit behindertengerechter Wanne und Dusche / Handtuchheizkörper über Gas
- WW-Versorgung über Durchlauferhitzer / Zusatzheizung über Strom im Bad
- Kellerauf/-abgang mit Treppenlift
- Hobbyraum mit Kamin im Kellergeschoss
- überdachte Ost-Süd-West-Terrasse - ca. 27 m<sup>2</sup>
- Außenkamin mit Feldsteinen
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Zisterne - ca. 3 m<sup>3</sup>
- Rasenroboter
- erschlossen mit Stadtwasser; Abwasser; Strom, Gas; Telekom
- Teich mit Pumpe
- Thujahecke / Walnussbaum Obstbäume (Apfel, Pflaume)

**VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Minden a helyszínról

Die Gemeinde Wandlitz liegt mitten im 750 km<sup>2</sup> großen Naturpark Barnim, ca. 30 km nördlich von Berlin. Die Region zeichnet sich durch ihre außergewöhnliche Naturnähe und hohe Lebensqualität aus – hier verbinden sich Ruhe, frische Luft und weitläufige Landschaften mit der Nähe zur Hauptstadt.

Der Ortsteil Basdorf liegt besonders idyllisch zwischen zahlreichen klaren Seen. Der Wandlitzer See, der Liepnitzsee und der Stolzenhagener See sind in nur rund 20 - 30 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, Spaziergänge am Ufer oder gemütliche Picknicks. Die Umgebung lädt zu erholsamen Stunden inmitten unberührter Natur ein – sei es beim Joggen im Wald, Radfahren entlang der Seen oder einfach nur bei gemütlichen Spaziergängen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von Basdorf von einer sehr guten Anbindung an Berlin und die umliegenden Orte. Die Heidekrautbahn (RB27), eine der ältesten Bahnverbindungen zwischen Berlin und dem nördlichen Umland, verkehrt stündlich und bietet schnelle Zustiegsmöglichkeiten in Wandlitz, Klosterfelde und weitere Nachbarorte. Über die Bundesstraßen L100 und B273 sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A10 und A11 gelangen Sie in weniger als einer halben Stunde in die Berliner Innenstadt.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. In Basdorf stehen Ihnen Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte ebenso zur Verfügung wie Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sorgen für ein familienfreundliches Umfeld. Für Ihre Freizeit bietet die Region ein vielfältiges Angebot: Sportvereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten, Golfplätze, Fitnessstudios sowie zahlreiche Wander- und Radwege. Die gastronomische Vielfalt reicht von gemütlichen Cafés über traditionelle Restaurants.

Basdorf bietet ein Lebensumfeld, das Ruhe, Erholung und Naturerlebnis mit der Nähe zur Metropole Berlin

**VP azonosító: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 193.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25412021 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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