

Wandlitz

# Rengeteg hely az ötleteidnek – Tágas családi ház csendes helyen Wandlitzban

VP azonosító: 25412016

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

VÉTELÁR: 720.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.300 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

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

VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25412016                 |
| Hasznos lakótér | ca. 176,9 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 6                        |
| Hálósobák       | 4                        |
| Fürdoszobák     | 2                        |
| Építés éve      | 1936                     |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 720.000 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2000  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 79 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha                             |

VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 67.90 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1999                |



VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

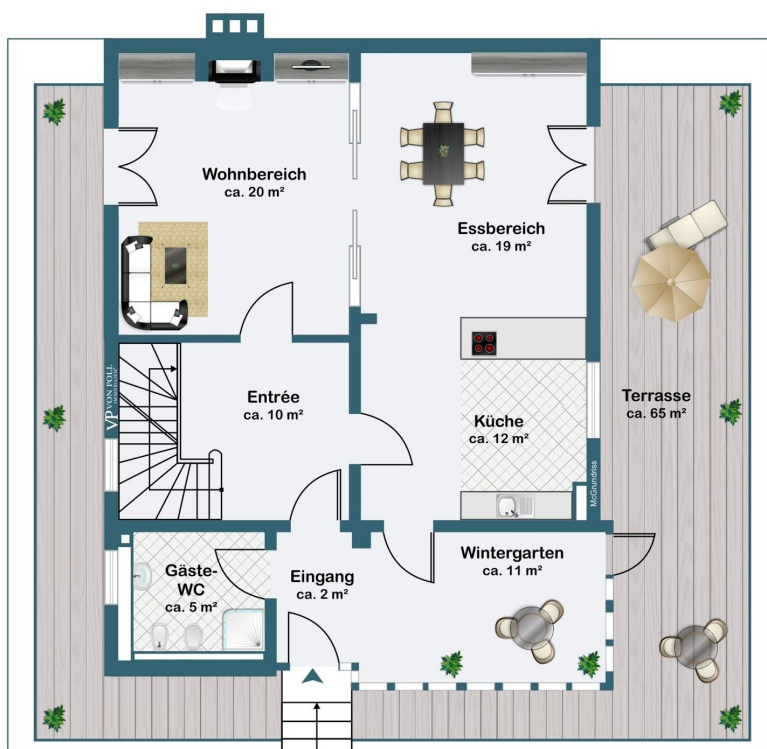
## Az ingatlan

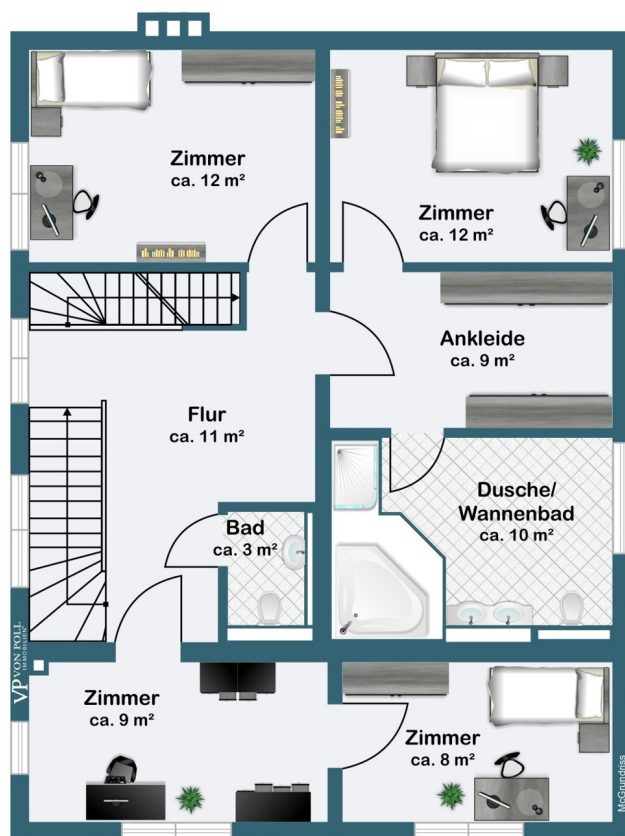


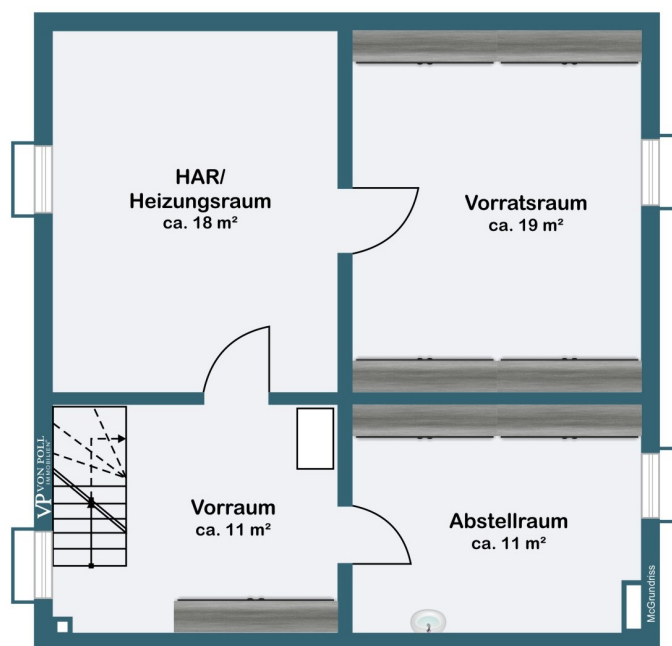
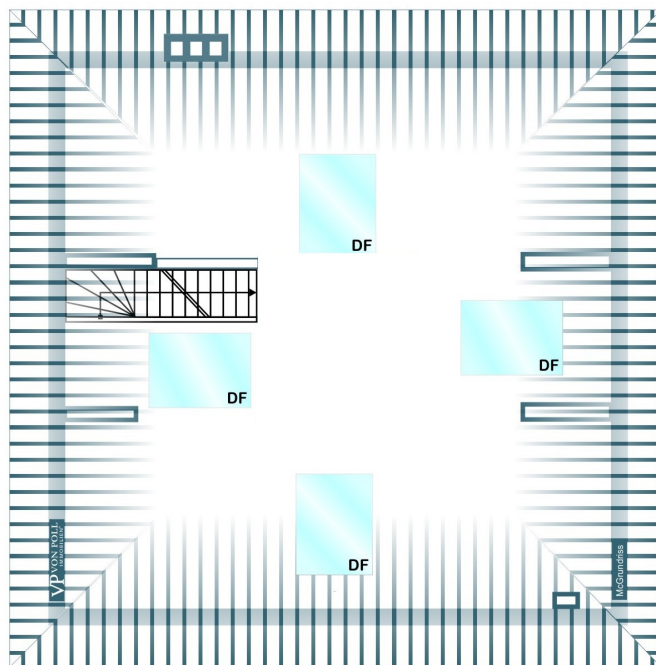


VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Az első benyomás

Manapság egyre nagyobb igényeket támaszt az otthonépítés – legyen szó idoról, költségekről vagy stresszről. Ez még értékesebbé teszi a már megépített otthont: Ez a tágas, családi ház egy csendes lakóutcában található, és négy szinten keresztül rengeteg teret kínál az elképzelt élethez. Belépéskor egy világos eloszoba fogadja, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a tágas eloszobába. Innen nyílik ki az egész földszint: A nyitott terü nappali és étkező teret biztosít az együtt töltött időre, míg a jól karbantartott kandalló kellemes meleget biztosít a hűvösebb napokon. A szomszédos konyha funkcionális és bőséges pultfelületet kínál – tökéletes családok vagy kulináris szerelmesei számára. A fénypont a napsütötte télikert, amely ideális reggelizőhelyként vagy egy nyugodt pihenőhelyként. A nagy, fedett, függőleges napellenzovel ellátott terasz a kertbe vezet, amely jelenleg természetes állapotában van, de egy kis tervezési inspirációval igazi jóléti oázissá alakítható. Egy pavilon már hívogat időzésre, a saját kút pedig biztosítja a kert fenntartható öntözését. Az emeleten négy hálószoba, két fürdőszoba – az egyik saját, sarokkáddal, zuhanyzóval, WC-vel és bidével ellátott –, valamint egy gardrób található. Ez a szint bőséges helyet kínál a családtagok vagy a vendégek számára, miközben kényelmes pihenőhelyeket is biztosít. Továbbá lehetőség van egy másik konyha beépítésére is ezen a szinten, így egy különálló lakást hozva létre – a szükséges csatlakozások már rendelkezésre állnak. Egy kész tetőtéri stúdió bővíti a lakóteret, és ideális dolgozószoba, stúdió vagy játszószoza számára. A teljesen alapincézett ház tágas tároló- és háztartási helyiségekkel, valamint egy funkcionális és jól megtervezett háztartási/futási helyiséggel is büszkélkedhet. A ház jó műszaki állapotban van: minden közmű, például villany, gáz, ivóvíz, szennyvíz és telekommunikáció be van kötve. A földszinti ablakok zárhatók és redonyokkal felszereltek. A kaputelefon további biztonságot nyújt. A kert jelenleg vad, természetes hangulatú – de éppen ez a varázsa: egy kis odafigyeléssel egy zöld menedéket lehet itt létrehozni, amely kapcsolatot teremt a természettel és nyugalmat hoz a mindennapokba. Ez a ház nagyszerű lehetőségeket kínál családok vagy a térre vágyók számára – legyen szó munkáról, lakhatásról vagy kreatív tevékenységekről. Egy kis odafigyeléssel a részletekre ez az ingatlan igazi menedékké válhat. Hagyja, hogy megihlessen ezt az otthont egy megtekintés során – és fedezze fel a lehetőséget, hogy megvalósítsa álmait, és idilli környezetben élhessen.



VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Részletes felszereltség

- ideell geteiltes Eckgrundstück
- erschlossen mit allen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom)
- abschließbare Fenster im EG / manuelle Jalousien
- offener Wohn-/Essbereich
- Duschbad mit PP-Becken im EG
- Dusch-/Wannenbad mit Eck-Whirlpoolwanne, WC und Bidet im OG
- innenliegendes Gäste-WC im OG
- ausgebautes Dachstudio
- Medienanschlüsse in allen Räumen
- Gegensprechanlage im Erdgeschoss
- Boschküche inkl. Geräten
- Anschluss für Küche im Obergeschoss sowie im Kellergeschoss
- überdachte Ost-Süd-Terrasse mit vertikaler Markise und handgemachten Terrassenregale
- Wintergarten mit Luftheizung
- Pavillon
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Außenkamin / Grillkamin

**VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz**

## Minden a helyszínról

Mitten im Naturpark Barnim, umrahmt von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz nur wenige Kilometer vor den nördlichen Toren Berlins gelegen. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und gut erreichbar. Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894 und 909. Die Badestelle Wandlitzsee und der Bahnhof Wandlitzsee ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Wandlitzsee bietet Anschluss mit der Regionalbahn (RB27), die Sie in ca. 20 Minuten nach Berlin-Karow bringt.

Wandlitz hat sich zu einem bevorzugten Wohnort und einem beliebten Ausflugsziel entwickelt. Sehr gute Verkehrsanbindungen durch zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sowie der Anschluss an die Berliner Innenstadt durch die Regionalbahn RB 27 sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum. Eine gute Infrastruktur, sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis zum Gymnasium, überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln. Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz 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, ziehen naturhungrige Großstädter in diese Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Der Igelsee liegt ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt. Es ist ein kleiner, idyllischer Waldsee am südlichen Rand von Wandlitz, eingebettet in ein naturgeschütztes Gebiet. Umgeben von dichtem Schilf, Erlen und alten Kiefern bietet er einen stillen Rückzugsort für Spaziergänger und Naturliebhaber.

VP azonosító: 25412016 - 16348 Wandlitz

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25412016 - 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)