

Wandlitz – Zerpenschleuse

# Una casa dal fascino storico – in posizione idilliaca in riva al lago Langer Trödel a Zerpenschleuse

**Codice oggetto: 25412011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 573 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25412011</b>
Superficie netta	ca. 142 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	<b>1870</b>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	<b>350.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	ca. 131 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



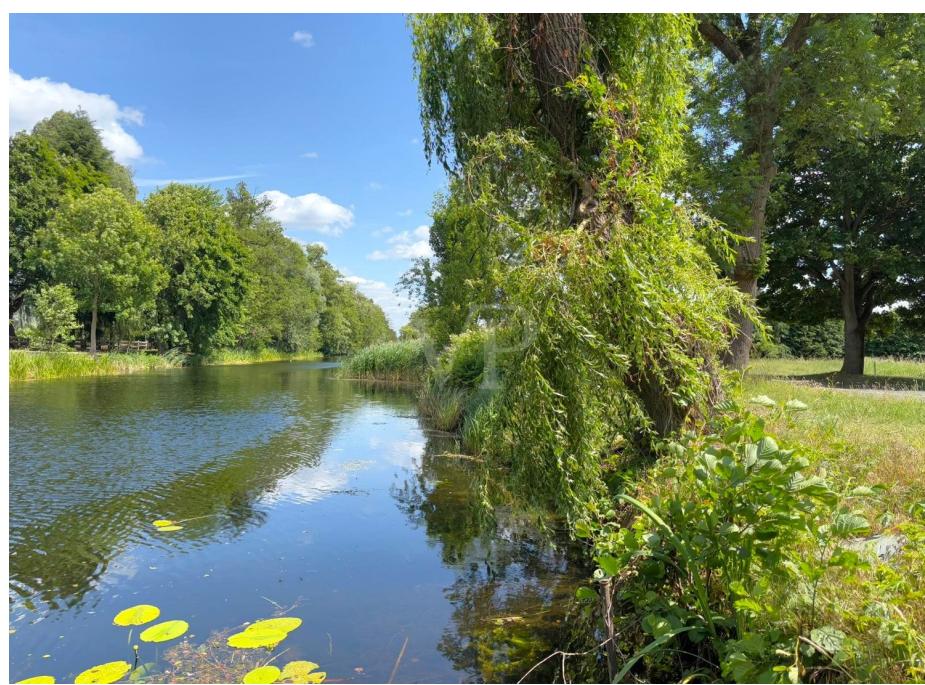
Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## La proprietà



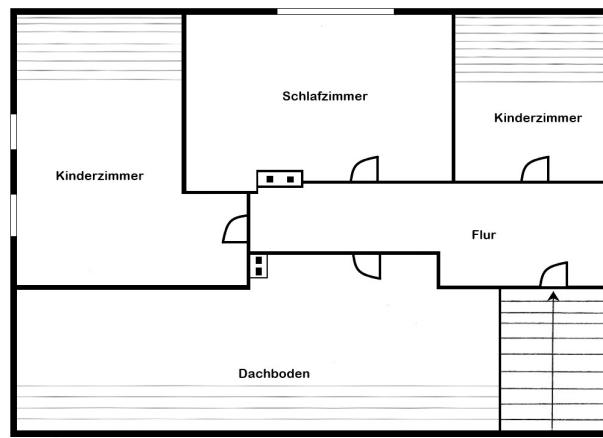
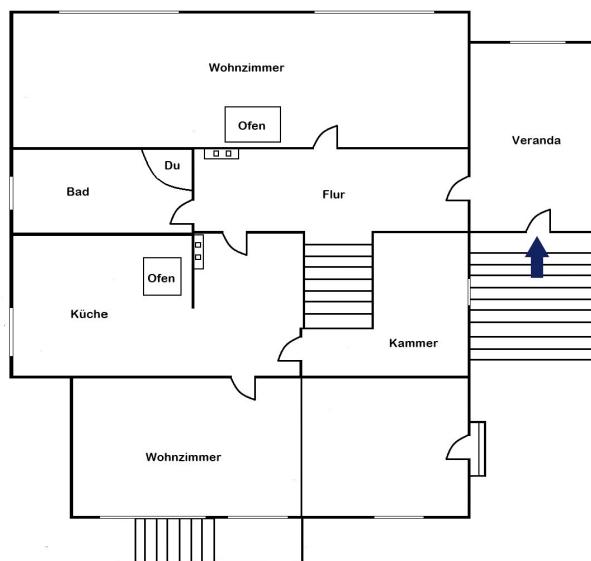
Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

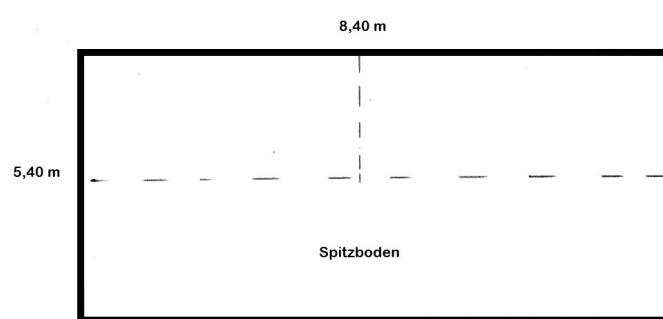
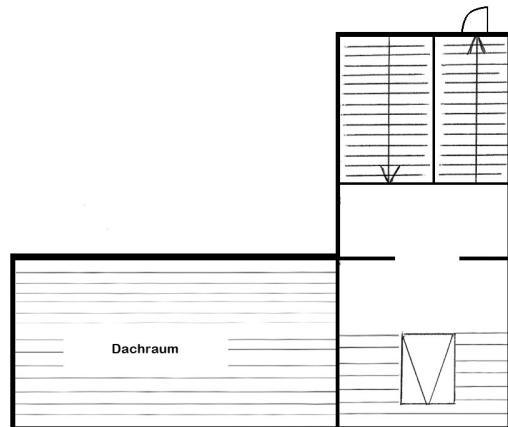
## La proprietà

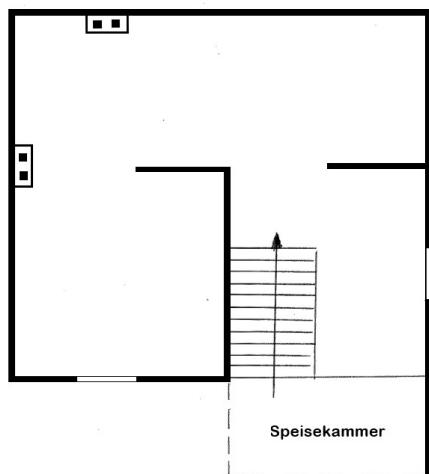


Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## Una prima impressione

Lontano dal trambusto della città, ma facilmente raggiungibile, questa proprietà unica vi invita a preservare la storia e, al contempo, a creare nuovi spazi per le vostre idee, per vivere o lavorare in un ambiente naturale. Questa casa unifamiliare, classificata come monumento storico, risalente al 1870 circa, coniuga con eleganza il fascino storico con i comfort moderni. Con circa 142 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 573 m<sup>2</sup>, offre le condizioni ideali per famiglie con idee creative e il desiderio di un rifugio speciale. La disposizione ben progettata consente un utilizzo flessibile, sia per la tradizionale vita familiare che per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Due tradizionali stufe in maiolica in soggiorno e in cucina offrono un calore accogliente, integrate da un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Anche gli impianti sono stati modernizzati: l'impianto elettrico è stato modernizzato nel 2000 e il tetto e la canna fumaria sono stati rinnovati. Un pozzo privato è disponibile per l'irrigazione del giardino. L'edificio principale è completato da una lavanderia adiacente con una caldaia e una vasca da bagno storiche. Un solido garage, una dependance con diverse piccole stanze e una vecchia rimessa per carrozze offrono ulteriori spazi versatili, alcuni con potenziale di ampliamento. Un piccolo seminterrato parziale, che si affaccia sulla cucina, offre ulteriori possibilità di stoccaggio. La proprietà è completamente servita, inclusi acqua, elettricità, gas e telecomunicazioni comunali. È stata registrata una connessione in fibra ottica DNS:NET, ma l'installazione è in corso. Separata solo dalla strada, l'accesso diretto all'acqua permette di godersi momenti di tranquillità con vista sulla natura, pescando o brevi gite in barca, creando un rifugio davvero speciale direttamente sull'acqua. Questa proprietà offre non solo spazio per la crescita personale, ma anche la possibilità di dedicarsi a hobby, artigianato o alla cura di piccoli animali. Chi cerca qualcosa di speciale lo troverà qui: un luogo dove vivere, respirare e creare. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita: attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## Dettagli dei servizi

- Denkmalgeschützt / Ensembleschutz
- Junker Gaszentralheizung (2022)
- Starkstromanschluss
- zentraler Stadtwasseranschluss
- externer Hauswasseranschluss mit Pumpe
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich und Kachelofen
- elektrische Jalousien im Wohnzimmer sowie Außentür
- Grube für Abwasser - ca. 2 m<sup>3</sup>
- Warmwassererzeugung erfolgt über Durchlauferhitzer
- Brunnen für Gartenbewässerung
- massive Garage - ca. 29 m<sup>2</sup>
- Nebengelass (Schuppen, div. Räume) - ca. 51 m<sup>2</sup>
- Nebengelass - ca. 26 m<sup>2</sup>
- Teilkeller von Küche abgehend
- erschlossen mit Stadtwasser, Strom, Gas und Telekom
- Internet über Router - Fa. CNS

Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## Tutto sulla posizione

Entlang des „langen Trödels“, einem ehemaligen Teil des Finow-Kanals, erstreckt sich der Ort Zerpenschleuse. Seit 2003 gehört er zum nördlichsten Ortsteil der Gemeinde Wandlitz. Zerpenschleuse wird im Osten und Südosten durch die Gemeinde Marienwerder mit dem Ortsteil Ruhlsdorf tangiert und im Westen und Südwesten durch die Stadt Liebenwalde. Nördlich gelegen schließen sich die Schorfheide mit den Ortsteilen Groß Schönebeck, Klandorf und Böhmerheide an.

Trotz seiner ländlichen Lage verfügt der Ort über eine gute Verkehrsanbindung. Mit der Heidekrautbahn (RB27), genießen Sie eine der ältesten Verbindungen zwischen Berlin und den Ausflugszielen im nördlichen Umland. Über die Bundesstraßen L100 und B167 erreichen Sie den Autobahnanschluss A11 über welchen man in ca. 45 - 60 Minuten das Berliner Zentrum erreichen kann.

Eine Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Gehminuten, die Buslinien 902 und 905, welche den Ort durchqueren, bringen Sie in die nächstgelegenen Ortschaften, wie Marienwerder, Klosterfelde, Wandlitz und zum ca. 2,15 km entfernten Bahnhof Ruhlsdorf-Zerpenschleuse. Für eine Familie mit Kindern steht direkt im Ort eine Kita zur Verfügung. Für die Betreuung und Bildung der Größeren ist von einer Grundschule bis hin zum Gymnasium in den Nachbarorten Wandlitz, Liebenwalde und Marienwerder ausreichend gesorgt. Auch Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants und ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot in den umliegenden Orten, sorgt für einen rundum sorglosen Wohlfühlort.

**Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25412011 - 16348 Wandlitz – Zerpenschleuse

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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