

Wandlitz

## Goditi l'autunno - Una casa in cui sentirsi bene con un'area esterna e un giardino curati con cura

Codice oggetto: 25412025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,47 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 731 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

- 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: 25412025 - 16348 Wandlitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25412025
Superficie netta	ca. 123,47 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 108 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	108.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004



Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





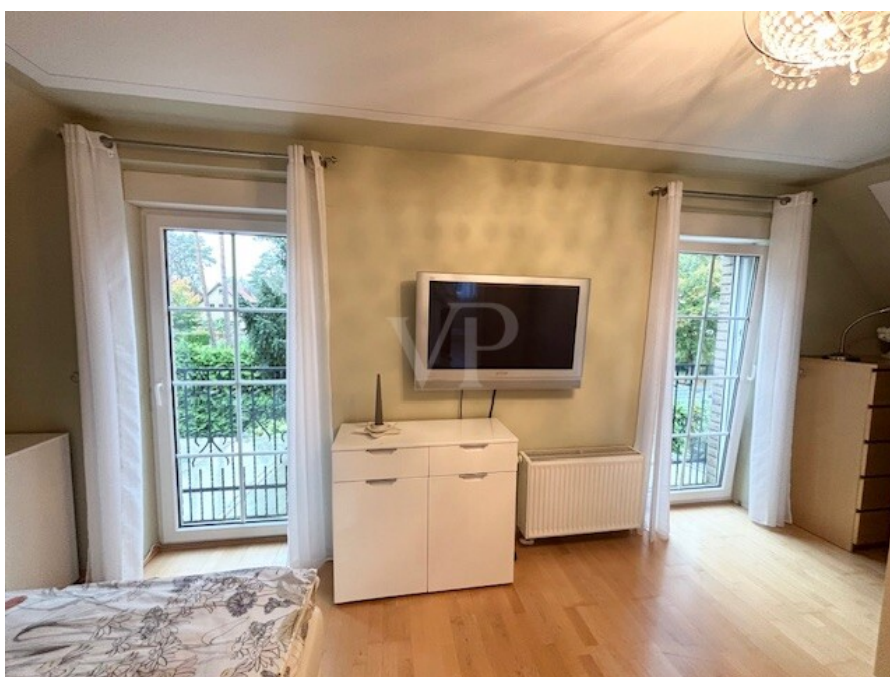
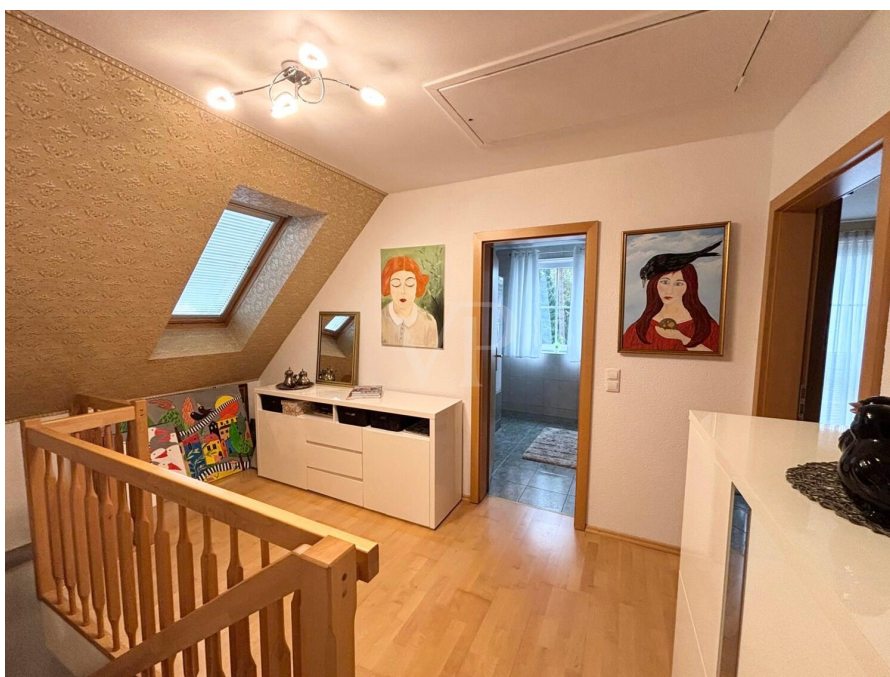
Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





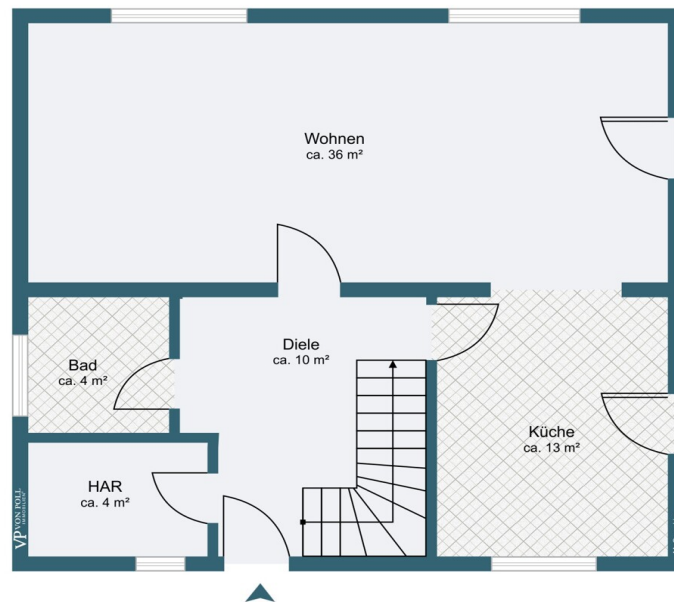
Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

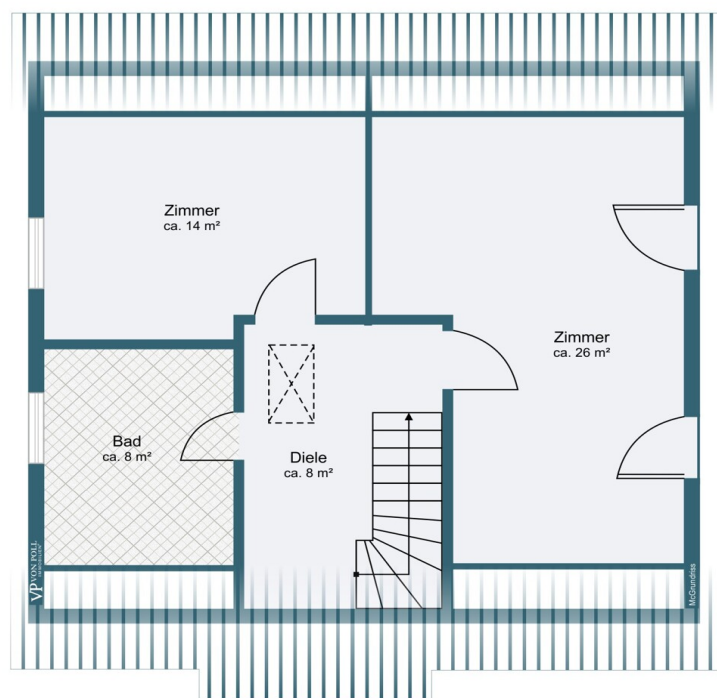
## La proprietà



Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## 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: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente di Heinz von Heiden coniuga comfort abitativo, stile e praticità per le famiglie ad alti livelli. Con circa 124 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 731 m<sup>2</sup>, offre una casa confortevole per coppie o una piccola famiglia, in una posizione tranquilla in una strada residenziale ben tenuta. Costruita nel 2004, la casa colpisce per la sua planimetria ben studiata e le finiture di alta qualità che fondono stile di vita moderno e comfort. Vivere e sentirsi a casa: anche l'ampio ingresso trasmette un senso di apertura e conduce a tutti gli ambienti della casa. Al piano terra si trovano una luminosa zona giorno e pranzo con ampie finestre che si aprono sul giardino curato con cura. Il passaggio alla soleggiata terrazza coperta crea una meravigliosa sensazione di spazio, ideale per rilassarsi all'aperto o gustare la colazione al sole del mattino. La cucina a pianta aperta costituisce il cuore della casa. Con la sua cucina attrezzata di alta qualità, gli elettrodomestici moderni e un comodo bancone per la colazione, diventa rapidamente un luogo di ritrovo per la famiglia e gli amici. Il piano terra è completato da un bagno per gli ospiti con doccia e da un ampio ripostiglio con ulteriore spazio per riporre gli oggetti domestici. Al piano superiore, troverete il rifugio privato della casa. Una solida scala in legno di faggio conduce al soppalco aperto. Da qui, si accede a una camera da letto di grandi dimensioni, che può essere facilmente divisa in due stanze separate se necessario. Un'altra camera e un moderno bagno con vasca completano questo piano. La mansarda offre ulteriore spazio di archiviazione ed è accessibile tramite una scala retrattile. Il bellissimo giardino vanta un ampio giardino e numerosi angoli appartati. Qui potrete rilassarvi, dedicarvi al giardinaggio o semplicemente godervi la natura. Un'ampia dependance, completa di sauna, bagno con doccia e una piccola zona soggiorno/pranzo con stufa a legna, offre il luogo perfetto per rilassarsi dopo una lunga giornata. Le sue caratteristiche la rendono anche un'eccellente e confortevole suite per gli ospiti. Un laboratorio adiacente completa perfettamente la proprietà e offre spazio per progetti fai da te. Un grazioso capanno da giardino, ideale come casetta per i giochi, offre ulteriore spazio di stoccaggio. Inoltre, nella parte anteriore della proprietà è presente un ulteriore capanno, che può essere utilizzato in diversi modi, ad esempio per riporre attrezzi da giardino, mobili o altre attrezzature. Una caldaia a condensazione a gas, installata nel 2022, fornisce un riscaldamento efficiente per la casa, garantendo un'ottima efficienza energetica. La tranquilla posizione residenziale, con la sua abbondanza di verde e i laghi e i boschi circostanti, rende questa casa particolarmente attraente per gli amanti della natura e degli animali. Qui troverete relax, esercizio fisico e ispirazione proprio a due passi da casa. Questa descrizione può offrire solo una prima impressione: il modo migliore per vivere l'atmosfera speciale di questa proprietà è vederla di persona. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di mostrarvi

questa affascinante casa di persona!

Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Dettagli dei servizi

- traumhaft angelegtes Gartengrundstück
- Außenanlage mit vielen Details gestaltet
- zwei elektrisch bedienbare Grundstückszufahrten
- überdachter Hauseingang
- geräumige Diele
- Gasbrennwerttherme "Junkers" (neu 2022)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss
- elektrische Außenjalousien
- Wasserfilteranlage
- Gäste Duschbad EG
- Wannenbad im OG mit Fußbodenheizung
- großer Wohn- und Essbereich - Ausgang Terrasse
- Einbauküche mit Markengeräten, Miele / Küppersbusch
- Terrasse ( ca. 30m<sup>2</sup> )
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Feinsteinfliesen im EG / Laminat im OG
- Spitzboden als Abstellfläche ca. 30 m<sup>2</sup>
- Doppel-Carport
- massives Nebengelass
- kleines Spiel-Gartenhaus
- Gartenschuppen im vorderen Teil des Grundstückes (ca. 3 m x 5 m)
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Holzlager für Kamin



Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Tutto sulla posizione

Wandlitz – Naturidylle trifft Großstadtnähe

Zwischen glitzernden Seen und grünen Wäldern, nur 20 km von Berlin entfernt, genießen Sie in Wandlitz das Beste aus beiden Welten: Ruhe, frische Luft und Naturverbundenheit – kombiniert mit perfekter Anbindung und allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor der Haustür.

Die charmante Gemeinde Wandlitz im Landkreis Barnim liegt nur rund 20 Kilometer nordöstlich von Berlin – eingebettet in eine idyllische, seen- und waldreiche Landschaft. Dank der Bundesstraßen B109 und B273, der nahen Autobahnen A10 und A11 sowie der Regionalbahnlinie NE 27 ist die Hauptstadt bequem und schnell erreichbar.

Wandlitz gilt längst als Geheimtipp für alle, die die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Metropole verbinden möchten. Hier finden Sie alles, was den Alltag angenehm und komfortabel macht – und das meiste sogar fußläufig: Kitas und Schulen aller Stufen, Allgemein- und Fachärzte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Restaurants sowie ein breites Freizeit- und Sportangebot.

Die umliegenden Wälder und zahlreichen Seen eröffnen Ihnen unzählige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung – vom Schwimmen, Wandern und Radfahren über Reiten und Tennis bis hin zum Golfen. In Wandlitz verbinden sich Lebensqualität, Natur und perfekte Anbindung zu einer einzigartigen Kombination.

Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25412025 - 16348 Wandlitz

## 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)