

Wandlitz – Stolzenhagen

## Aria di campagna e qualità della vita – Spaziosa casa multigenerazionale vicino a Berlino

Codice oggetto: 25412010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 686 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

- 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: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25412010    |
| Superficie netta    | ca. 228 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 9           |
| Camere da letto     | 7           |
| Bagni               | 5           |
| Anno di costruzione | 1915        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 595.000 EUR   |
| Casa                              | Casa plurifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2023  |
| Stato dell'immobile               | completamente ristrutturato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 104 m²  |
| Caratteristiche                   | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |

Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Dati energetici

|   |               |
|---|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.03.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 157.50 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                                |

Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



28.09.2024 - 12:56



Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà





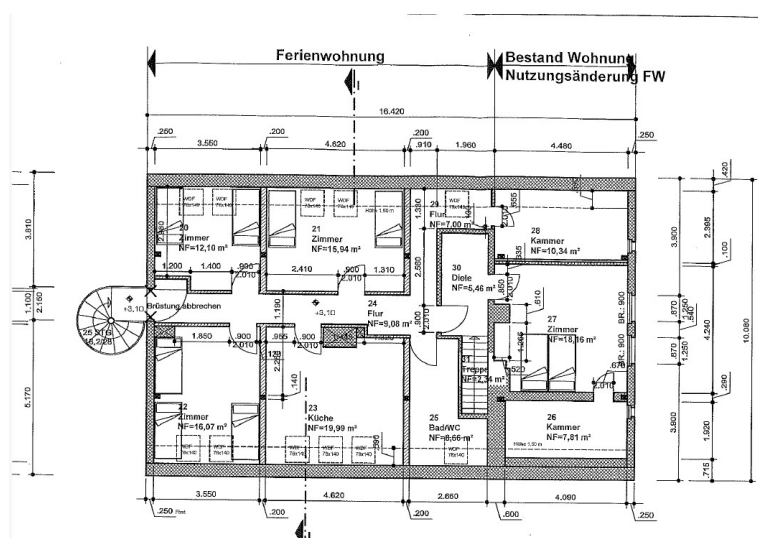
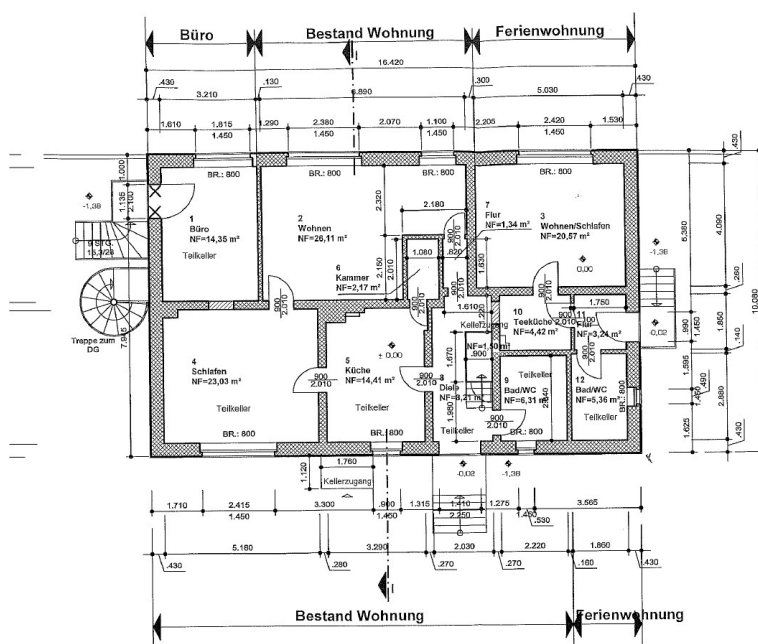
Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## 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: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Una prima impressione

Questa versatile casa multigenerazionale offre le condizioni ideali per la vita in comune, per soggiorni individuali o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. I circa 228 m<sup>2</sup> di superficie abitabile offrono opzioni di distribuzione flessibili e presentano anche un interessante potenziale per l'affitto. La proprietà, solidamente costruita, è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione tra il 2013 e il 2023. Il restauro estetico delle travi originali del tetto conferisce alla casa un fascino storico che si fonde armoniosamente con i comfort moderni. Tra i punti salienti della ristrutturazione figurano la modernizzazione dei bagni e una cucina moderna. Un'altra caratteristica distintiva di questa casa sono i suoi tre ingressi separati, che offrono opzioni di utilizzo flessibili, sia per una famiglia numerosa che per unità abitative separate. Questo la rende perfetta per una rilassata vita multigenerazionale o per l'affitto separato di singole unità abitative. Su un ampio terreno con giardino, le cui dimensioni offrono ulteriori possibilità di progettazione, troverete magnolie, forsie e molte altre piante curate con cura. Il giardino è dotato di un pozzo privato per un'irrigazione economica, particolarmente vantaggiosa durante i mesi estivi. Per il tempo libero e il relax, la zona balneare del lago Stolzenhagen dista solo 1 km. Qui troverete anche una delle eccellenze culinarie della regione: il ristorante di pesce "Fischerstube". Intorno al lago si trovano altre attrazioni, come il lido "Stolzenhagen", il parco giochi nel bosco "Seepromenade" e numerosi sentieri escursionistici per rilassanti passeggiate. Gli allacciamenti alla rete pubblica sono completamente garantiti: acqua potabile, elettricità, gas e fognature sono disponibili; inoltre, saranno presto disponibili cavi in fibra ottica per garantire una connessione internet ad alta velocità. La proprietà offre anche un bungalow per le vacanze (circa 15 m<sup>2</sup>) con terrazza, ideale come guest house o per affitti stagionali. Questa proprietà non è solo un luogo in cui vivere, ma anche un ottimo investimento per un futuro dal grande potenziale. Fissate subito un appuntamento per visionare questa eccezionale proprietà.



**Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen**

## Dettagli dei servizi

- Kernsanierung 2013-2023
- Medienanschlüsse, Trinkwasser, Strom, Gas, Abwasser und Telekom sind vorhanden
- Massivbauweise
- 3 separate Hauseingänge
- aufgearbeitete Original-Dachbalken
- moderne Küchenausstattung
- fünf Bäder
- eigener Brunnen für die Gartenbewässerung
- großer Walnussbaum im Garten
- Glasfaseranschluss in Kürze verfügbar
- Stolzenhagener See nur ca. 350 m entfernt
- ca. 50 min mit dem Auto von Berlin Mitte entfernt
- schöner großzügiger Garten
- Ferienbungalow mit vorgelagerter Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Badestelle am Stolzenhagener See und Restaurant "Fischerstube" ca. 1 km entfernt
- KITA "Waldgeister" ca. 600 m entfernt
- Bahnhof Wensickendorf - ca. 3,0 km
- Bahnhof Wandlitz - ca. 7,4 km
- Bahnhof Basdorf - ca. 9,0 km

**Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen**

## Tutto sulla posizione

Im Landkreis Barnim befindet sich der Wandlitzer Ortsteil Stolzenhagen, dieser liegt ca. 20 Kilometer nordöstlich von Berlin entfernt. Charakterisiert wird diese Gegend durch seine seen- und waldreiche Lage und einer stetig wachsenden Infrastruktur. Sowohl die Bundesstraßen B109 und B273, als auch die Autobahnen A10 und A11 geben somit einen idealen Anschluss an die Berliner Hauptstadt.

Alternativ können Sie auch die Regionalbahn nutzen um in die Berliner City zu gelangen. Vom Bahnhof Wensickendorf, welcher nur ca. 3,0 km entfernt liegt, können Sie mit dem RB27 in Richtung Karow bzw. Gesundbrunnen fahren und haben dort Anschlussmöglichkeiten an die S-Bahn. Die Bahnhöfe Wandlitz / Wandlitzsee und Basdorf befinden sich ebenfalls im Umkreis von ca. 3,5 - 8,0 km.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kitas, Schulen, Cafés, Restaurants und Kulturangebote, lassen sich bequem in den benachbarten Ortsteilen Wandlitz und Basdorf erreichen, die ca. 10 Autominuten entfernt sind. Der familienfreundliche Ortsteil Stolzenhagen gilt als gefragter Ortsteil der Gemeinde Wandlitz.

Neben der idyllischen Lage im historischen Ortskern, bietet Ihnen Stolzenhagen fußläufig, die von vielen Berlin-Ausflüglern beliebte Fischerstube am Stolzenhagener See mit Badewiese und Bootsausleihstation. Die ausgedehnten Wälder und zahlreichen Seen ermöglichen die vielfältigsten Freizeitaktivitäten für Sie und Ihre Familie, wie Schwimmen, Wandern, Fahrradtouren, Reiten, Tennis und Golfen auf dem nahe gelegene Golfplatz im Ortsteil Prenden.

Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.3.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 157.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Codice oggetto: 25412010 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## 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)