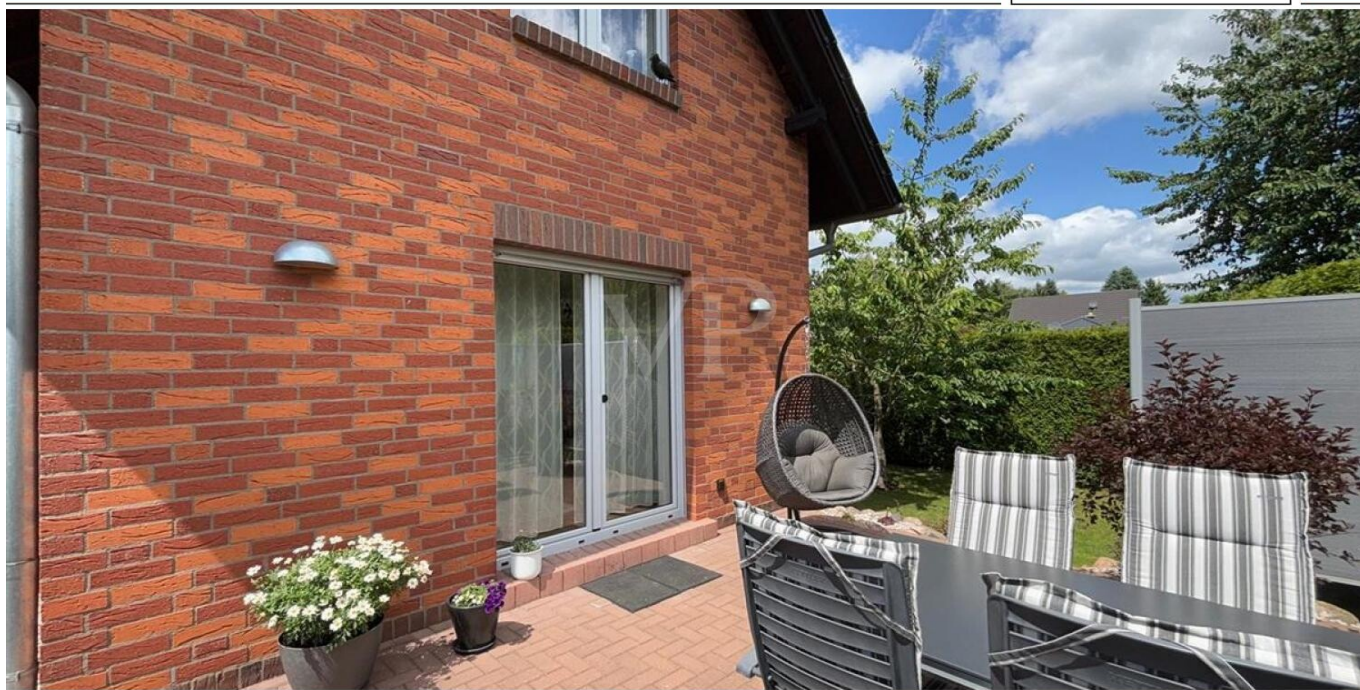


Wandlitz

# Pura qualità della vita: casa bifamiliare in una posizione ambita a Wandlitz, verde. Tranquilla. Casa!

Codice oggetto: 25412024



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

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 432 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25412024 - 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: 25412024 - 16348 Wandlitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25412024
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	66.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008



Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





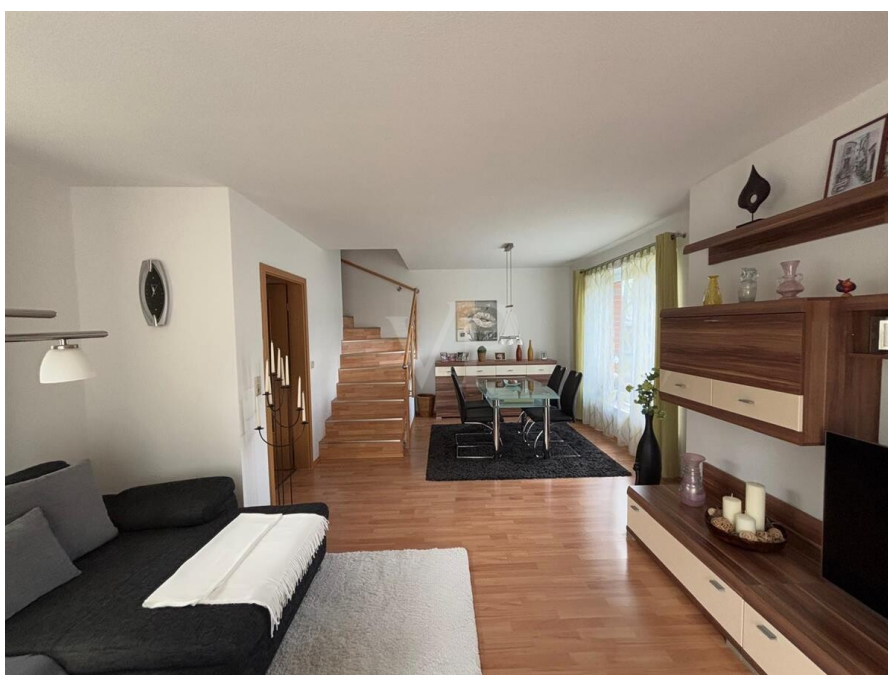
Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

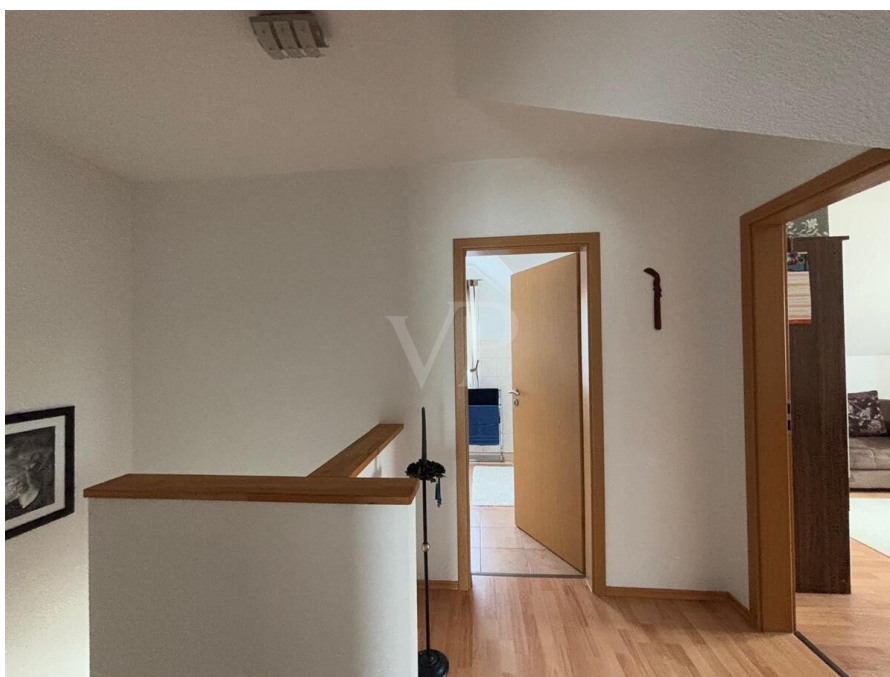
## La proprietà





Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

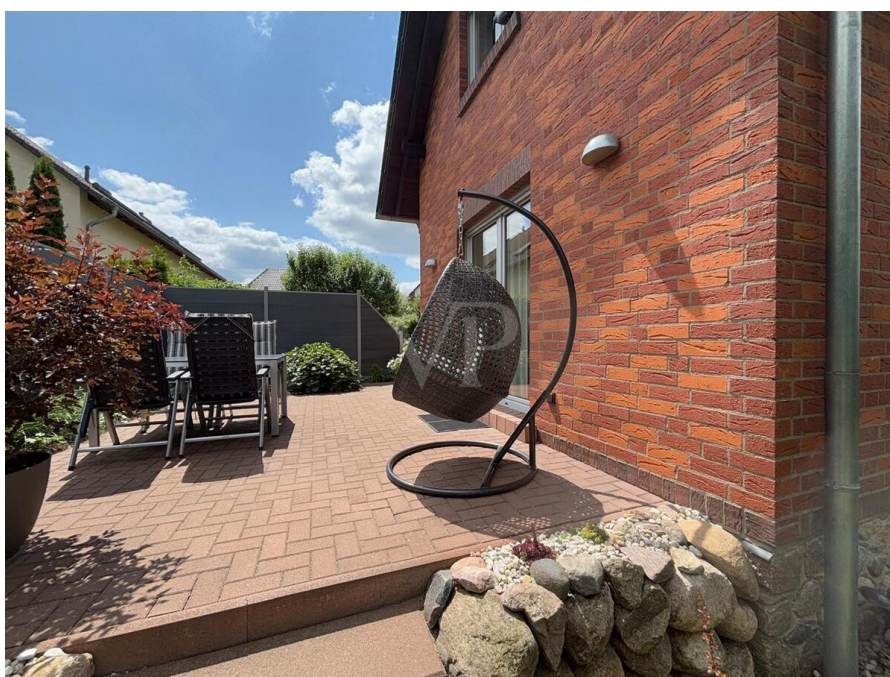
## La proprietà





Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

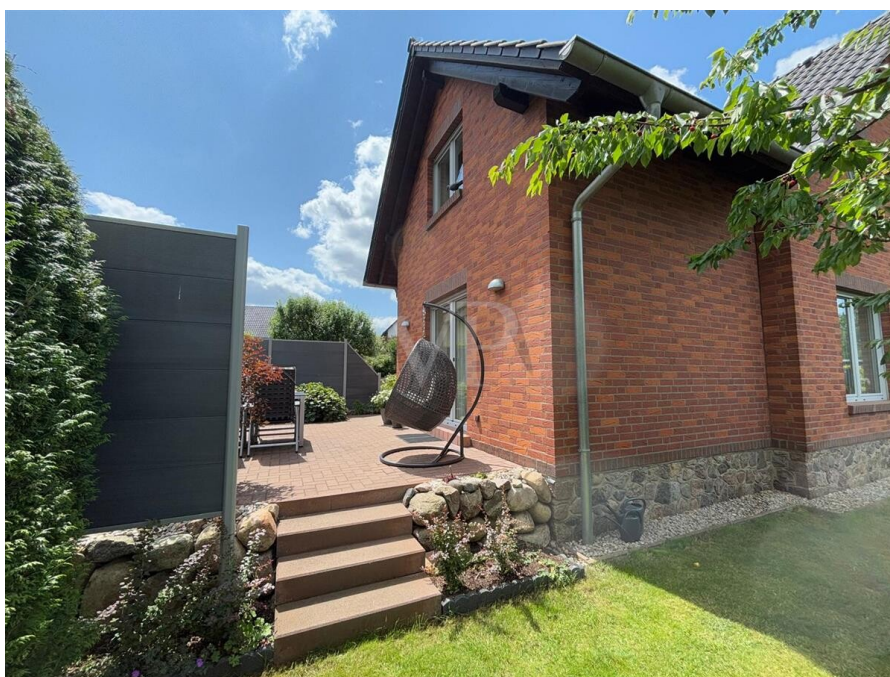
## La proprietà





Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

## La proprietà





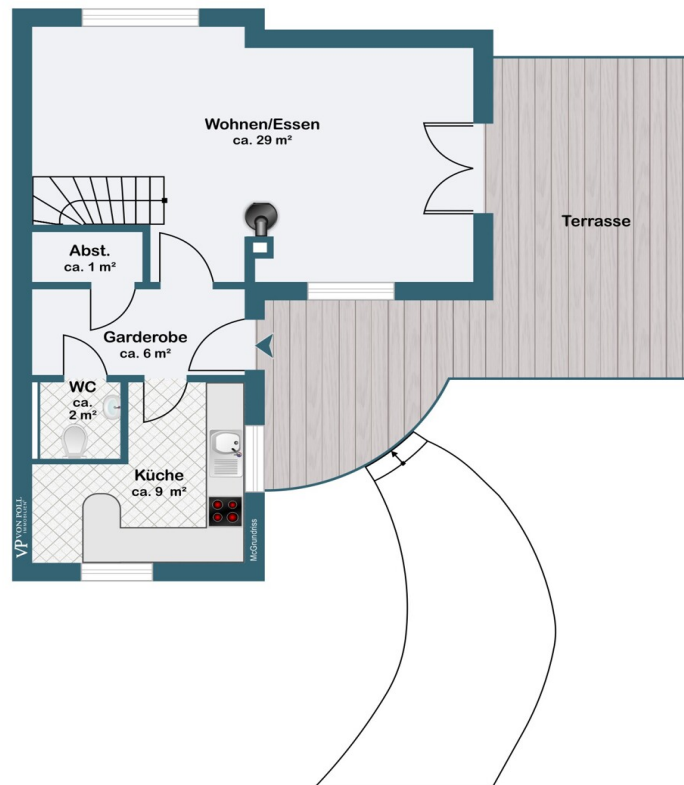
Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

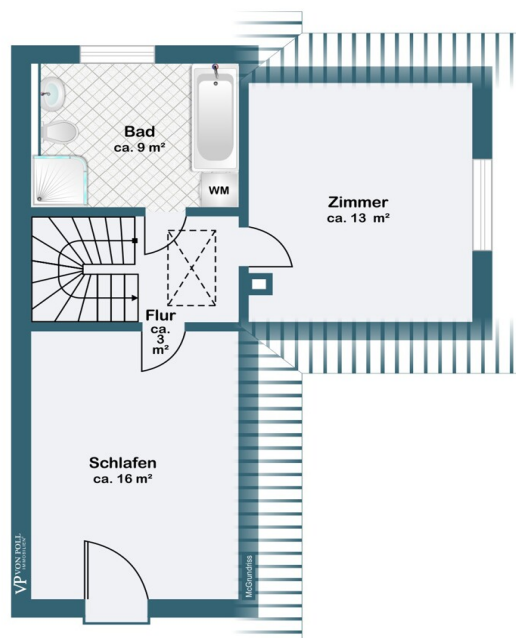
## La proprietà



Codice oggetto: 25412024 - 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: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa bifamiliare, costruita nel 2008 in una tranquilla zona residenziale adatta alle famiglie. Con il suo giardino privato e la disposizione ben progettata, offre un'interessante alternativa all'appartamento, ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano il comfort e la qualità della vita. Il piano terra colpisce per un accogliente e luminoso ingresso, da cui si accede a tutte le stanze di questo piano. La cucina ben attrezzata include tutti gli elettrodomestici necessari e un'accogliente zona pranzo. Il ripostiglio adiacente ospita non solo il bagno per gli ospiti, ma offre anche un pratico spazio per riporre oggetti e provviste domestiche. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo, luminosa e ariosa, con accesso alla terrazza esposta a est-sud. Una scala chiusa in legno di faggio conduce direttamente dalla zona giorno al piano superiore, concepito come un rifugio privato: due camere da letto e un luminoso bagno con vasca e doccia creano un ambiente confortevole. Una scala retrattile conduce alla mansarda, che offre ulteriore spazio di archiviazione. Il giardino è splendidamente curato e caratterizzato da piante di alta qualità. La terrazza è perfetta per rilassarsi o intrattenersi con la famiglia e gli amici. Per il vostro veicolo è disponibile un posto auto coperto con annesso ripostiglio, ideale per riporre in sicurezza biciclette, attrezzi da giardino o mobili da giardino. Questa casa bifamiliare coniuga uno stile di vita moderno con un'atmosfera accogliente in una posizione ricercata. Qui potrete godervi la pace e la tranquillità, beneficiando al contempo dei vantaggi di un quartiere consolidato. Convincetevi di persona: fissate un appuntamento per una visita e lasciatevi conquistare da questa affascinante casa!

Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Dettagli dei servizi

- frei geplantes Architektenhaus in massiver Bauweise mit Vollklinker
- Doppelhaus - reale Teilung
- Einbauküche mit allen Geräten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss
- innenliegendes Gäste-WC im HWR
- Gasbrennwerttherme inkl. WW-Speicher
- elektrisch bedienbare Außenjalousien im EG und OG
- Abstellraum unter der Treppe im EG
- Dusch-/Wannenbad im Obergeschoss mit Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper im Dusch-/Wannenbad
- ca. 15 m<sup>2</sup> Abstellfläche im Spitzboden
- Ost-Süd-Terrasse ca. 5 x 4 m
- Carport mit angrenzendem Schuppen
- PKW-Außenstellplatz
- Brunnen in Gemeinschaftsnutzung mit Nachbarn
- ruhiges Wohngebiet durch Villen, Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt
- ca. 600 m zum Strandbad Wandlitzsee
- ca. 2,5 km mit dem Fahrrad zum Liebnitzsee

**Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Wandlitz liegt im Landkreis Barnim ca. 20 Kilometer nordöstlich von Berlin in einer seen- und waldreichen Umgebung. Die Bundesstraßen B109 und B273 führen durch das Wandlitzer Siedlungsgebiet, die Autobahnen A 10 und A 11 sowie der Anschluss an die Hauptstadt Berlin durch die Regionalbahn RB 27 sind weitere gute Voraussetzungen für stetiges Wachstum. Alles, was das tägliche Leben so komfortabel und lebenswert macht, haben Sie hier vor Ort und ist für Sie fußläufig erreichbar. Kitas sowie Schulen, verschiedene Allgemein- und Fachärzte, Läden des täglichen Bedarfs, Gaststätten und vielfältige Freizeit- und Sportörtlichkeiten sorgen für ein rundum tolles Lebensgefühl. Die ausgedehnten Wälder und die zahlreichen Seen ermöglichen die vielfältigsten Freizeitaktivitäten, wie z.B. Schwimmen, Wandern, Fahrradtouren, Reiten, Tennis und sogar einen nahegelegenen Golfplatz finden Sie hier in Wandlitz vor!



Codice oggetto: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 66.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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.

Codice oggetto: 25412024 - 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)