

Wandlitz – Basdorf

## Una casa che vuole riaprire il suo cuore

Codice oggetto: 25412030

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 289.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,8 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 782 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

- 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: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25412030                |
| Superficie netta    | ca. 78,8 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 3                       |
| Camere da letto     | 2                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1938                    |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 289.900 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2001                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza                                                                  |

Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.09.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 299.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1938                             |



Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

Handelsblatt  
**TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 1. Platz in der Kategorie  
Immobilien

ivd

WIR BILDEN AUS  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,7

Gute Gründe sich für  
VON POLL IMMOBILIEN zu entscheiden

- ✓ Professionelle, kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
- ✓ Ausgezeichnete Kompetenz
- ✓ Weitreichendes Netzwerk
- ✓ Internationale Präsenz

32 x  
in Berlin und  
Brandenburg  
vertreten

Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

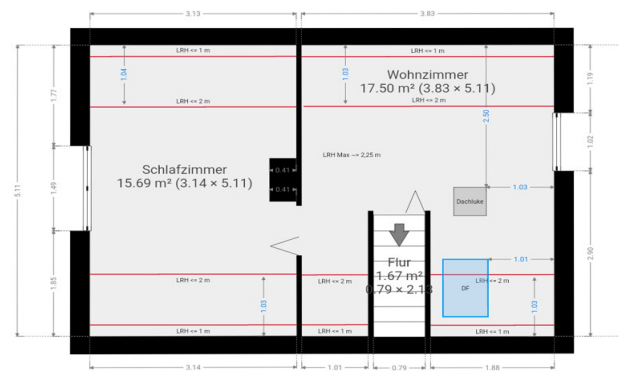


Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Planimetrie

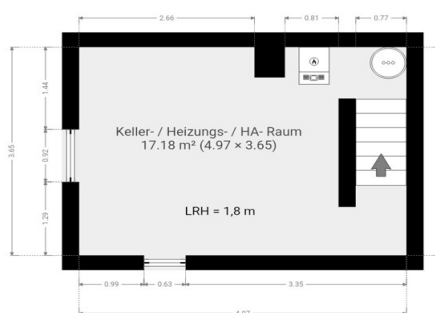


DIE Dr.-Ing. Burger UG LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.



DIE Dr.-Ing. Burger UG LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.





DIE DR.-ING. BUNGER UG LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

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: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Una prima impressione

In una zona residenziale di Basdorf particolarmente verde e adatta alle famiglie, questa affascinante casa, costruita nel 1938, attende nuovi proprietari che desiderano riempirla di vita e progettarela secondo la propria visione. Con una superficie abitabile di circa 78,8 m<sup>2</sup> e un ampio terreno di circa 782 m<sup>2</sup>, offre le condizioni ideali per piccole famiglie o coppie che desiderano realizzare la casa dei loro sogni. La casa è stata ampiamente ristrutturata a metà degli anni '90, con un nuovo tetto isolato, finestre con tapparelle e un bagno piastrellato. Anche la facciata è stata recentemente intonacata e un'accogliente terrazza piastrellata e coperta invita da allora i residenti. È stato aggiunto un pratico ampliamento, dotato di un WC con doccia e un ingresso separato, perfetto per gli ospiti, una sala hobby o un ufficio. Il piano terra comprende una piccola cantina parziale, attualmente utilizzata come locale caldaia e officina. La mansarda offre due locali, ideali come camere da letto e camerette per bambini. Questa proprietà completamente attrezzata (acqua, fognature, elettricità, gas, telecomunicazioni) vanta ampi spazi, alberi secolari e numerose possibilità di progettazione. Un ulteriore vialetto d'accesso offre soluzioni pratiche, in particolare per i lavoratori autonomi, come il parcheggio o il vano di carico sul retro della proprietà. Dopo essere rimasta vuota per un po' di tempo, la casa attende una ristrutturazione amorevole. Con un pizzico di creatività e un'abile manodopera, è possibile creare una casa idilliaca, che offra sicurezza e libertà. Una casa affascinante e accogliente, immersa in un quartiere verdeggianti, che, con rinnovata energia, può trasformarsi in un accogliente nido familiare o in una rilassante residenza per anziani.

Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Dettagli dei servizi

- massives Einfamilienhaus
- Teilkeller
- erschlossen mit Wasser/Abwasser, Strom und Gas, Telekom
- zusätzliches Zimmer mit Toilette von außen begehbar
- Dusch- und / Wannenbad
- Terrasse
- 2 Einfahrten



**Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Wandlitz liegt im Herzen des rund 750 km<sup>2</sup> großen Naturparks Barnim und erfreut sich dank ihrer seen- und walddreichen Umgebung großer Beliebtheit. Nur etwa 30 Kilometer nördlich von Berlin gelegen, gehört sie zum attraktiven „Speckgürtel“ der Hauptstadt.

Der Ortsteil Basdorf mit ca. 5.800 Einwohnern ist umgeben von idyllischen Seen. Der Wandlitzer See und der Stolzenhagener See sind in nur 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten perfekte Möglichkeiten für erholsame Stunden am Wasser.

Die Infrastruktur in Basdorf ist hervorragend: Die Heidekrautbahn (RB27) verbindet den Ort im Stundentakt mit Berlin und weiteren Ausflugszielen im nördlichen Umland. Über die benachbarten Orte Wandlitz und Klosterfelde bestehen zusätzliche Zustiegsmöglichkeiten. Dank der Bundesstraßen L100 und B273 sowie der Autobahnanschlüsse A10 und A11 erreichen Sie die Berliner Innenstadt schnell und bequem.

In Wandlitz finden Sie alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten und Apotheken über Allgemein- und Fachärzte bis hin zu vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen in der Umgebung sorgen zudem für eine hohe Lebensqualität und ein rundum angenehmes Wohnumfeld.

Codice oggetto: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 299.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25412030 - 16348 Wandlitz – Basdorf

## 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)