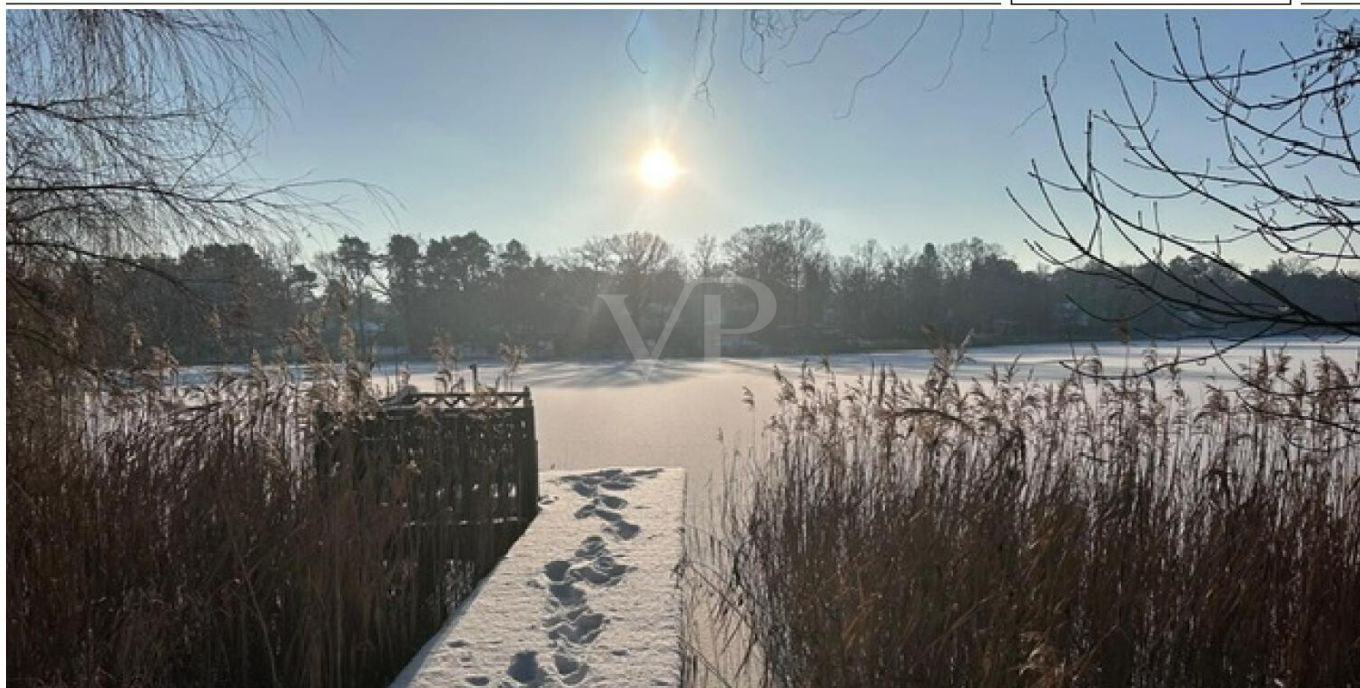


Wandlitz – Stolzenhagen

# Ihr Seegrundstück mit eigenem Steg im Herzen des historischen Dorfkerns in Wandlitz-Stolzenhagen

Codice oggetto: 25412028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185,92 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.838 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25412028 - 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: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25412028
Superficie netta	ca. 185,92 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	19.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	104.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910



Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

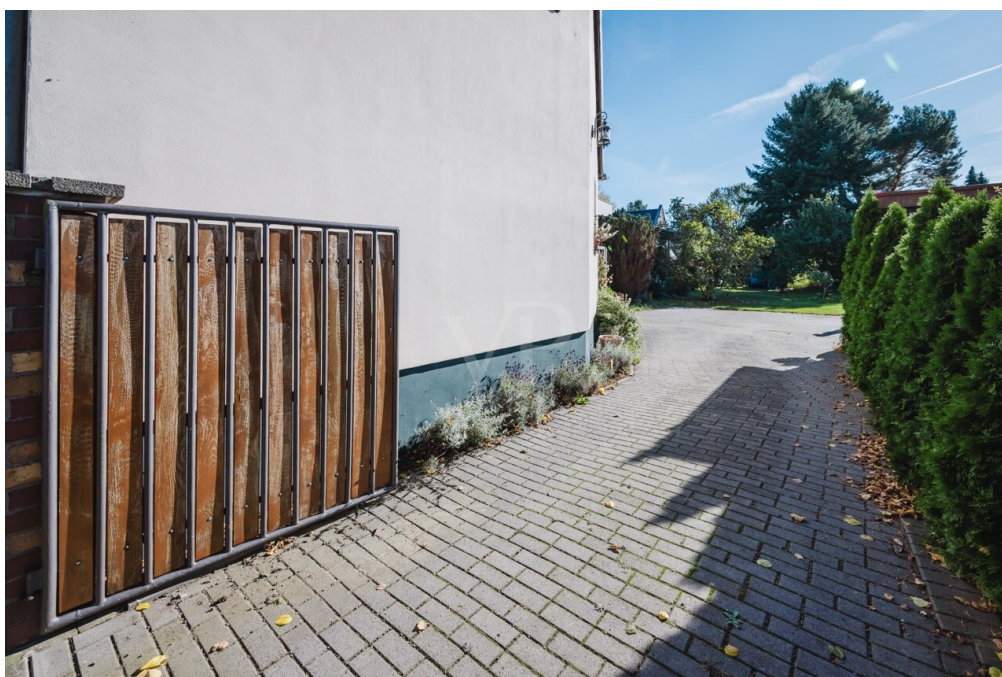
## La proprietà





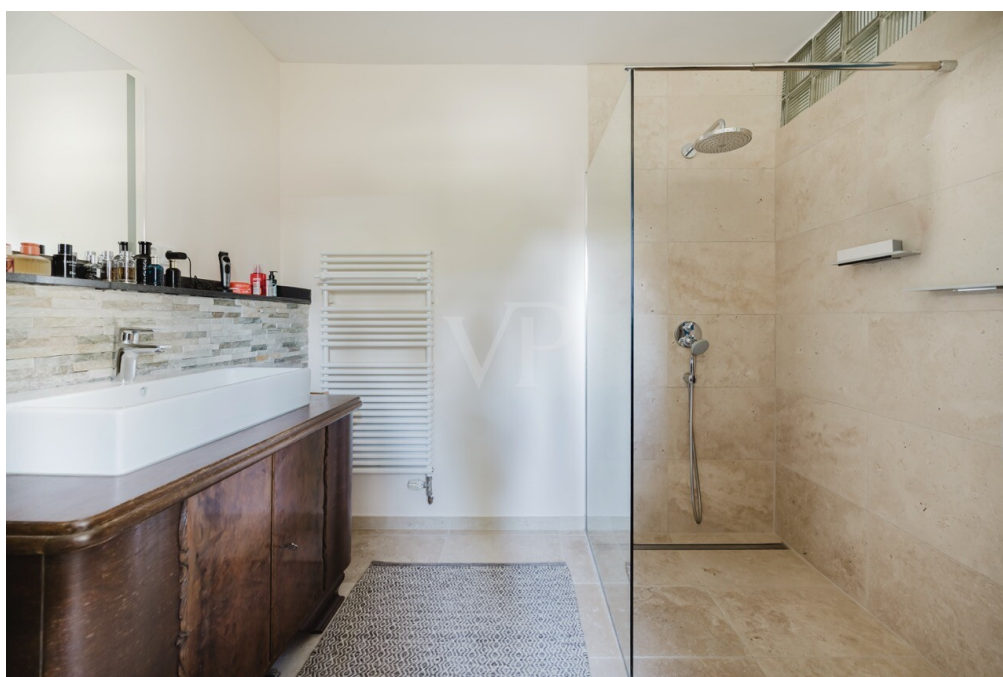
Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

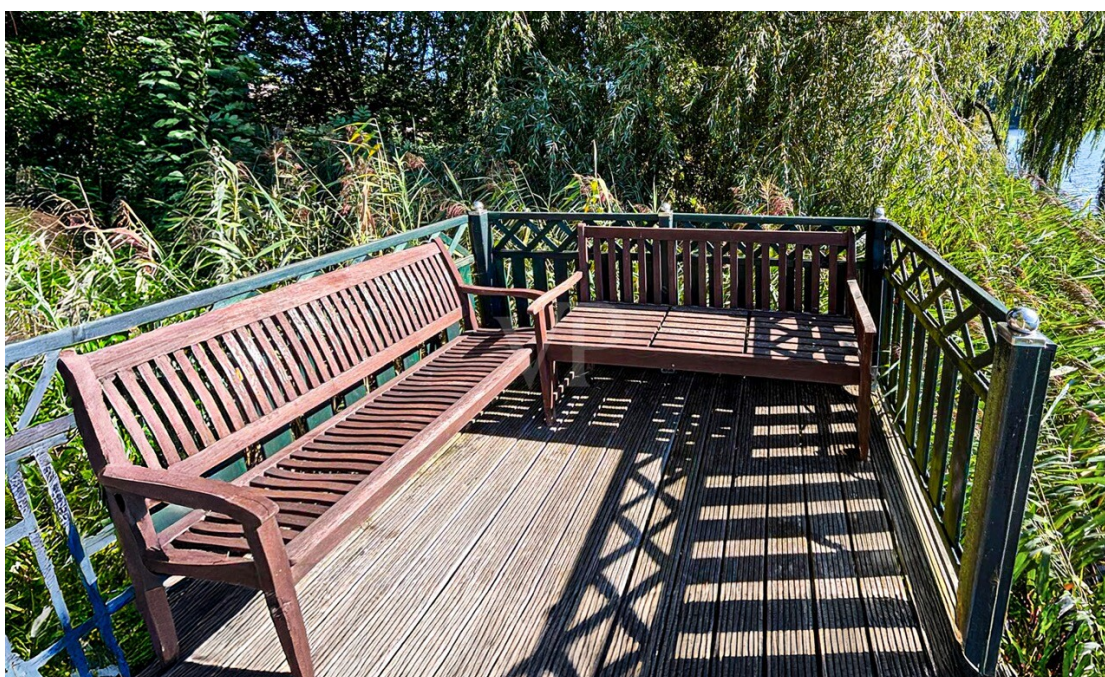
## La proprietà





Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà





Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## La proprietà



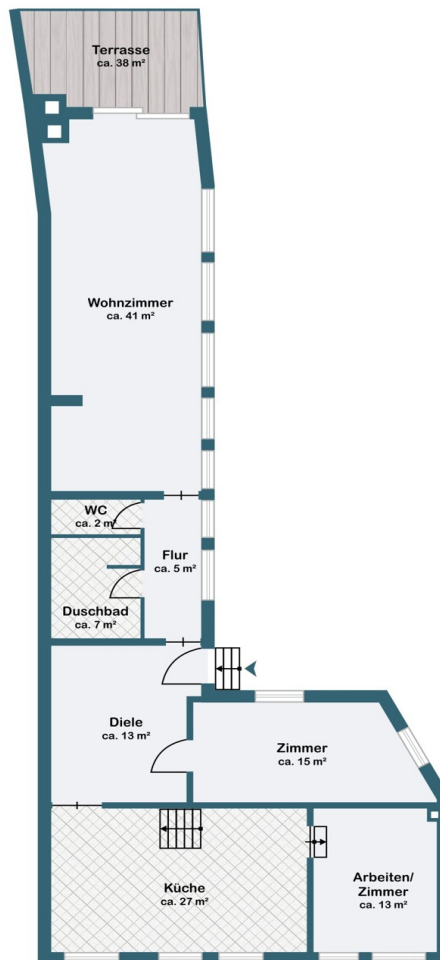
Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

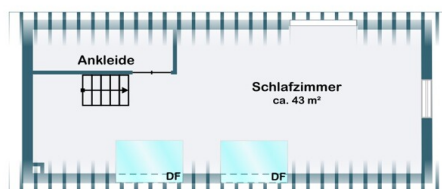
## La proprietà



Codice oggetto: 25412028 - 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: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot mit direktem Seezugang, befindet sich im Herzen des historischen Dorfkerns von Stolzenhagen und vereint den authentischen Charme eines alten Bauernhauses mit dem Komfort zeitgemäßen Wohnens.

Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr um 1910 wurde in den 70iger-Jahren um einen Anbau ergänzt und seither mit viel Liebe und Weitblick von den jetzigen Eigentümern modernisiert.

Bereits beim Ankommen vermittelt die großzügige Toreinfahrt ein Gefühl von Willkommen. Im vorderen Grundstücksbereich stehen Ihnen komfortable Stellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Der seitlich angeordnete Hauseingang führt Sie direkt in eine einladende Diele, von der aus alle Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar sind.

Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet das Haus fünf Zimmer, die sich auf zwei Ebenen verteilen. Das Herzstück ist das beeindruckende, etwa 40 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Dielenboden, gemütlichem Kaminofen und großen Terrassenschiebetüren, die den Blick in die Natur freigeben. Von hier gelangen Sie auf die teilüberdachte Süd-West-Terrasse mit elektrischer Markise und Außenkamin – der ideale Ort für lange Sommerabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der herrliche Seeblick sorgt für eine Atmosphäre, die jeden Tag wie Urlaub erscheinen lässt.

Die großzügige Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen und Genießen und verfügt über einen Ausgang in den imposanten Schlafbereich mit Ankleide.

Zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung sowie das moderne Duschbad mit angrenzendem WC befinden sich ebenso im Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist der Steg mit eigener Badeplattform. Der Steg mit Badeleiter lädt zum Entspannen, Schwimmen oder Angeln direkt am Wasser ein – ein Ort, an dem Sie Ruhe und Natur in vollen Zügen genießen können. Die jährliche Pacht für die allgemeine Seennutzung beträgt für den Grundstückseigentümer derzeit € 150,--.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.883 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber und Familien. Es verfügt über einen eigenen Brunnen zur Gartenbewässerung, eine automatische Hunter-Beregnungsanlage sowie einen Rasenroboter, die für einen stets gepflegten Garten sorgen. Mehrere Nebengebäude bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Werkstatt, Hobby oder Tierhaltung.

Aufgrund der großzügigen Grundstücksstruktur bietet sich hier die Möglichkeit für weitere bauliche Erweiterungen – bis hin zu einem vollständigen Neubau. Damit eröffnet das Anwesen attraktive Entwicklungspotenziale für zukünftige Eigentümer.

Lassen Sie den See für sich sprechen und genießen Sie traumhafte Momente auf diesem naturbelassenen Idyll im historischen Dorfkern von Stolzenhagen.



**Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen**

## Dettagli dei servizi

- Seegrundstück mit eigener Plattform ,Steg mit Badeleiter
- Steg ca. 1 m x 10 m; Plattform ca. 9 m<sup>2</sup> (erneuert 2013)
- Pachtvertrag Stegnutzung - derzeit € 150 / Jahr
- erschlossen mit Stadtwasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekom
- teilüberdachte Süd-West-Terrasse mit elektrischer Markise
- Innen- und Außenkamin
- Erneuerung der Heizung, Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen (2015)
- innenliegendes Duschbad mit Travertin-Fliesen (neu 2025) - mit Abluft
- innenliegendes WC mit Abluft
- automatische Außenrollos (Zimmer im EG straßenseitig)
- elektrische Toreinfahrt
- Brunnen für Gartenbewässerung
- automatische Beregnungsanlage (Marke Hunter)
- Rasenroboter
- diverse Nebengebäude / Unterstellmöglichkeiten
- kleiner Weinkeller / Abstell - ca. 5 m<sup>2</sup> - Abgang im Dielenbereich

Codice oggetto: 25412028 - 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 walddreiche 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 Hauptstadt.

Der familienfreundliche Ortsteil Stolzenhagen gilt als gefragter Ortsteil der Gemeinde Wandlitz. Neben der idyllischen Lage im historischen Ortskern, bietet Ihnen Stolzenhagen fußläufig, das von vielen Berlin-Ausflüglern beliebte Fischrestaurant am Stolzenhagener See mit Badewiese und Bootsausleihstation. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote, Ärzte und Kitas befinden sich in unmittelbare Nähe. Die ausgedehnten Wälder und die 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 Prennden.

Codice oggetto: 25412028 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

## 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 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: 25412028 - 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)