

Wandlitz – Stolzenhagen

Luce solare e spazio per vivere: la tua nuova casa a Stolzenhagen

Codice oggetto: 25412032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 810.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207,44 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 737 m²

Codice oggetto: 25412032 - 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: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25412032
Superficie netta	ca. 207,44 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	810.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	22.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2026	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



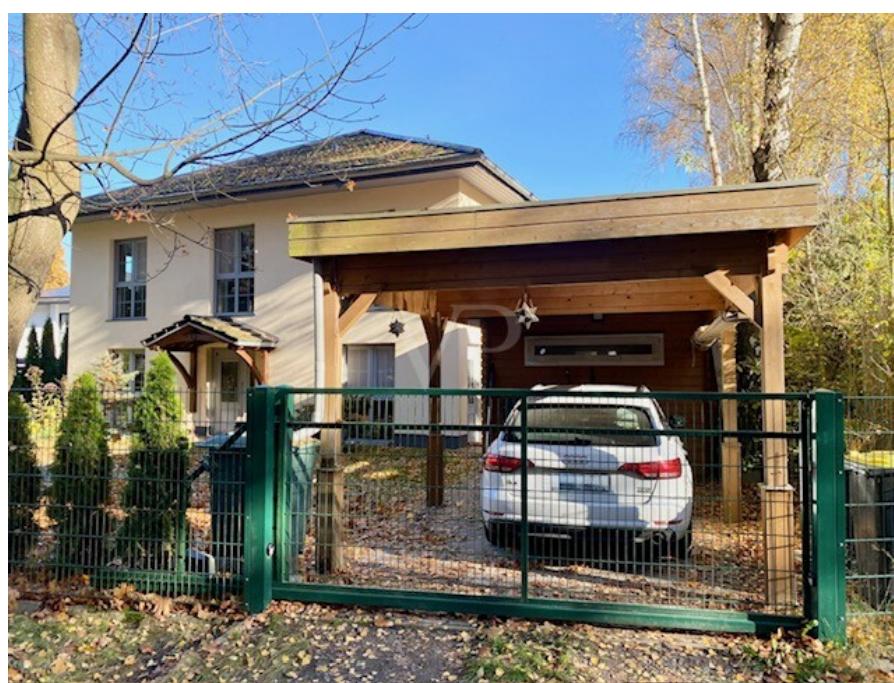
Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

La proprietà



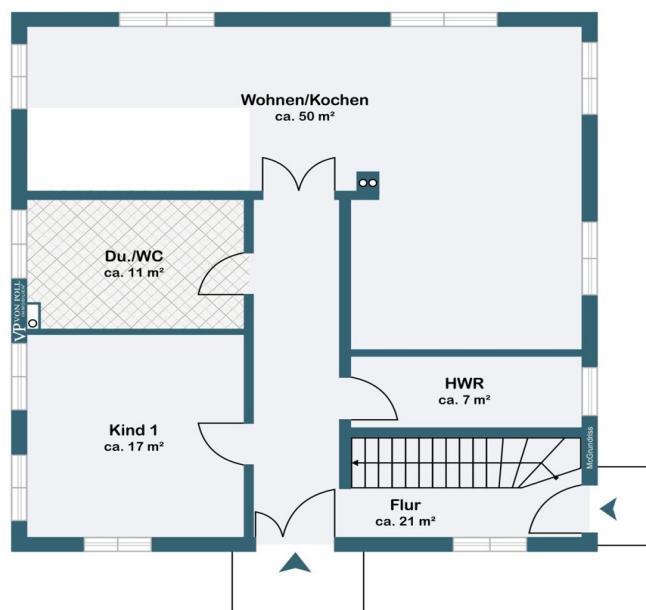
Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

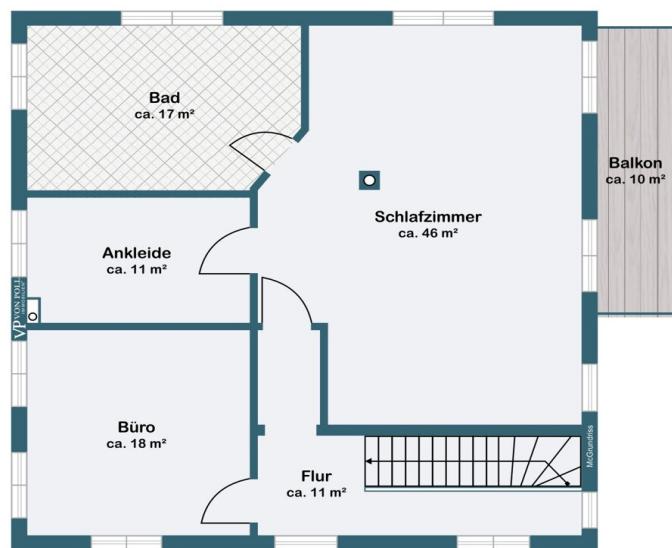
La proprietà



Codice oggetto: 25412032 - 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: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente colpisce per la sua disposizione open space, le finiture di alta qualità e la tranquilla posizione residenziale. Come casa moderna ed efficiente dal punto di vista energetico, la proprietà offre un concetto abitativo contemporaneo distribuito su due piani, che combina abbondante luce, comfort ed efficienza energetica. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio, da cui si accede a tutte le stanze del piano terra. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo open space con accesso diretto alla terrazza in legno, perfetta per rilassarsi all'aperto. Un'ulteriore camera per gli ospiti o studio offre opzioni di utilizzo flessibili, come un ufficio o una camera per gli ospiti. Il moderno bagno per gli ospiti è dotato anche di doccia. In tutto il piano terra, i pavimenti in piastrelle di alta qualità, combinati con il riscaldamento a pavimento, garantiscono un ambiente abitativo confortevole e un'efficiente distribuzione del calore, migliorando ulteriormente l'efficienza energetica della casa. Il corridoio al piano superiore conduce alle zone giorno private. L'ampio bagno padronale è dotato di vasca da bagno indipendente, doccia e WC. È disponibile anche un ulteriore studio/camera per bambini. Il punto forte del piano superiore, tuttavia, è l'ampia zona giorno con balcone, che offre molteplici possibilità di arredo.

Opzionalmente, è possibile integrare un camino utilizzando gli allacciamenti esistenti, creando un comfort abitativo ancora maggiore e un'ulteriore fonte di riscaldamento efficiente. Il pavimento in laminato, abbinato al riscaldamento a pavimento, garantisce un piacevole comfort abitativo anche a questo piano, ottimizzando al contempo il consumo energetico. È inoltre disponibile un piccolo ripostiglio per ulteriore spazio. All'esterno, la proprietà vanta un posto auto coperto con un piccolo capanno, ideale per biciclette, attrezzi da giardino o ulteriore spazio di stoccaggio. Grazie a un secondo ingresso, può essere utilizzata anche come casa bifamiliare o per una vita multigenerazionale. Essendo una casa a risparmio energetico, offre non solo finiture di alta qualità e ambienti luminosi, ma anche un utilizzo sostenibile ed efficiente dell'energia. La planimetria ben studiata e la costruzione ottimizzata dal punto di vista energetico rendono questa proprietà un vero gioiello residenziale.

Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Dettagli dei servizi

- Carport
- kleiner Schuppen am Carport
- 2. Hauseingang im EG
- 2. Küchenanschluss im Obergeschoss liegt an
- Ost-Süd Terrasse
- großer Balkon im Obergeschoss
- Erdwärme
- Wärmepumpenheizung von der Marke Waterkotte
- 3-fach Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Glasfaser im Haus
- Kaminanschluss liegt an
- Fliesen im Erdgeschoss
- Laminat im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Zisterne im Garten

Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Tutto sulla posizione

Leben, wo andere Urlaub machen

Dieses außergewöhnliche Zuhause befindet sich in Stolzenhagen, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Wandlitz im beliebten Landkreis Barnim – einer der begehrtesten Wohnlagen im grünen Norden Berlins. Eingebettet in eine malerische Landschaft aus Wäldern, Seen und weiten Feldern genießen Sie hier eine Atmosphäre von Ruhe, Geborgenheit und Naturverbundenheit – ohne auf die Nähe zur Hauptstadt verzichten zu müssen.

Lage

Stolzenhagen vereint das Beste aus zwei Welten – entspanntes, naturnahes Wohnen in gehobenem Umfeld und eine komfortable Anbindung an die pulsierende Metropole Berlin.

Ein Ort, an dem Lebensqualität, Ruhe und Stil zu einem harmonischen Gesamterlebnis verschmelzen.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Stolzenhagen mit den umliegenden Ortsteilen sowie den Bahnhöfen in Wandlitz, Basdorf und Bernau.

Von Wandlitz oder Basdorf aus bringt Sie die Heidekrautbahn (RB27) im Halbstundentakt nach Berlin-Karow, wo Sie direkt in die S-Bahn (S2) Richtung Berliner Innenstadt umsteigen können.

Alternativ erreichen Sie den S- und Regionalbahnhof Bernau in kurzer Zeit – von hier gelangen Sie in nur etwa 25 Minuten ins Herz Berlins.

Über die Bundesstraße B109 oder die Autobahn A11 erreichen Sie das Berliner Stadtzentrum zudem in rund 30 bis 40 Minuten bequem mit dem Auto.

Infrastruktur

In den angrenzenden Orten Wandlitz, Basdorf und Bernau finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Von gemütlichen Cafés über Supermärkte bis hin zu hervorragenden Bildungseinrichtungen (Gymnasium Wandlitz, Kitas, Grundschulen).

So genießen Sie eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität.

Die reizvolle Umgebung mit ihren zahlreichen Seen – darunter der Wandlitzsee, der



VON POLL
REAL ESTATE

Liepnitzsee und der Stolzenhagener See – lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Badetagen ein.

Codice oggetto: 25412032 - 16348 Wandlitz – Stolzenhagen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2026.

Endenergiebedarf beträgt 22.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25412032 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com