

**Wandlitz**

# Tanto spazio per le tue idee: spaziosa casa indipendente in posizione tranquilla a Wandlitz

**Codice oggetto: 25412016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176,9 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.300 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25412016 - 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: 25412016 - 16348 Wandlitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25412016	Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Superficie netta	ca. 176,9 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1936	Superficie lorda	ca. 79 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	67.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## La proprietà



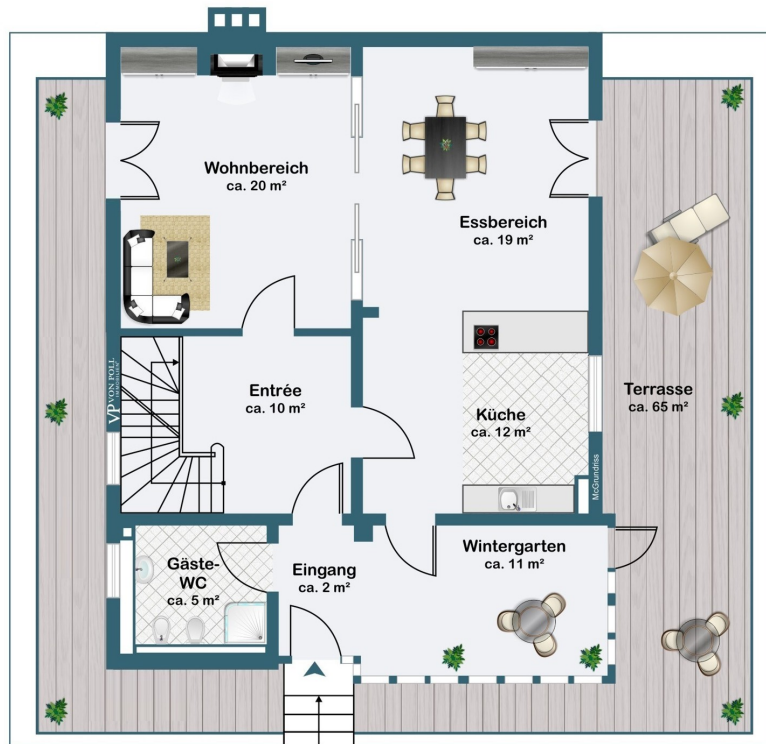
Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

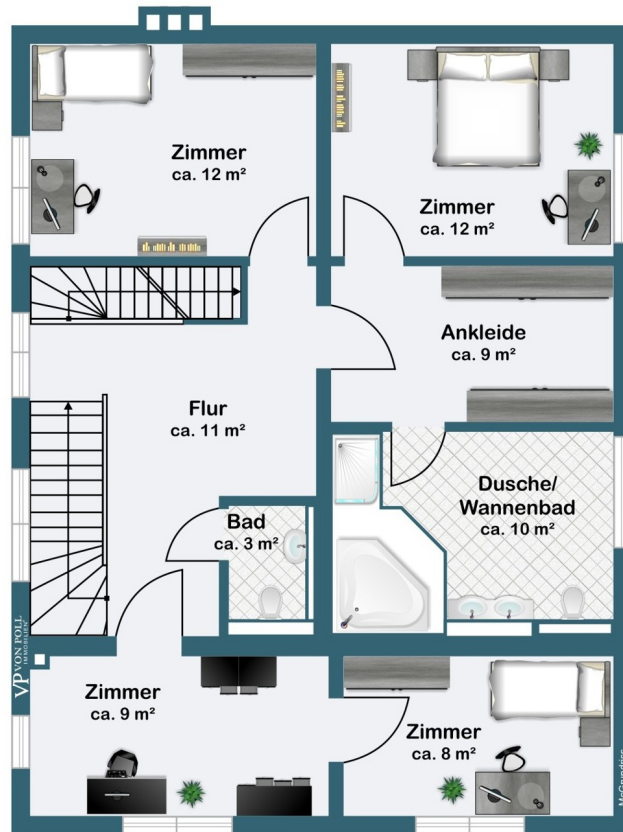
## La proprietà

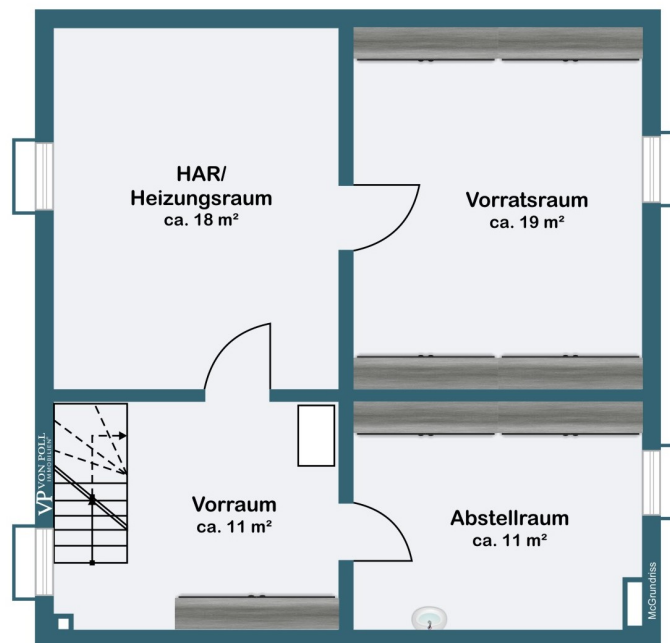
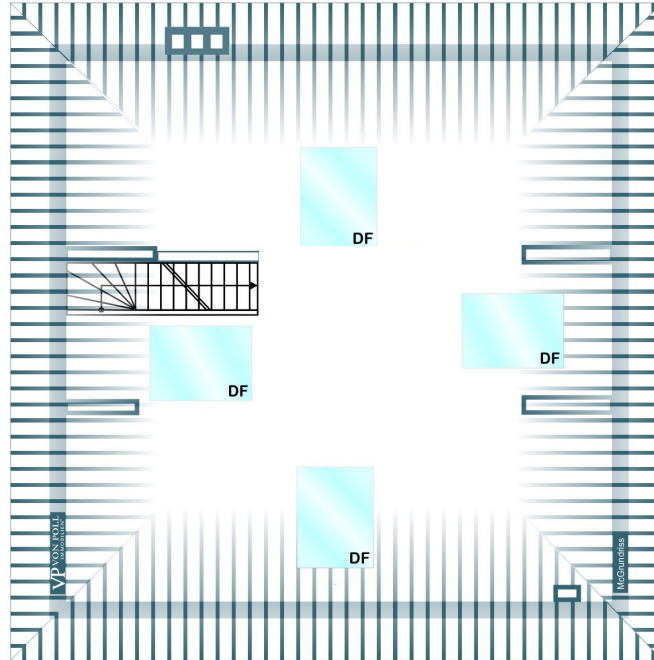


Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz

## 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: 25412016 - 16348 Wandlitz**

## Una prima impressione

Costruire una casa al giorno d'oggi è sempre più impegnativo, sia in termini di tempo, costi o stress. Questo rende una casa già costruita ancora più preziosa: questa spaziosa casa indipendente si trova in una tranquilla strada residenziale e offre ampio spazio su quattro livelli per la vita che immaginate. Entrando, si viene accolti da un luminoso vestibolo che si fonde armoniosamente con l'ampio ingresso. Da qui, si sviluppa l'intero piano terra: una zona giorno e pranzo open space offre spazio per trascorrere del tempo insieme, mentre un camino ben curato garantisce un piacevole tepore nelle giornate più fredde. La cucina adiacente è funzionale e offre ampio spazio sul bancone, perfetta per famiglie o amanti della cucina. Un punto forte è la soleggiata veranda, ideale come angolo per la colazione o come rifugio tranquillo. L'ampia terrazza coperta con tenda verticale conduce al giardino, attualmente allo stato naturale, ma che può essere trasformato in una vera oasi di benessere con un po' di ispirazione progettuale. Un gazebo invita già a soffermarsi e un pozzo privato garantisce un'irrigazione sostenibile del giardino. Al piano superiore si trovano quattro camere da letto, due bagni, uno dei quali en-suite con vasca idromassaggio angolare, doccia, WC e bidet, e una cabina armadio. Questo piano offre ampio spazio per i familiari o gli ospiti, offrendo al contempo un comodo rifugio. Inoltre, c'è la possibilità di installare un'altra cucina a questo livello, creando un appartamento separato: gli allacciamenti necessari sono già presenti. Un monocale mansardato rifinito amplia lo spazio abitativo ed è ideale come studio, studio o sala giochi. La casa, completamente seminterrata, vanta anche ampi ripostigli e locali di servizio, oltre a un funzionale e ben progettato locale tecnico/riscaldamento. La casa è in buone condizioni tecniche: tutte le utenze, come elettricità, gas, acqua potabile, fognatura e telecomunicazioni, sono allacciate. Le finestre del piano terra sono chiudibili a chiave e dotate di tapparelle. Un citofono garantisce una maggiore sicurezza. Il giardino ha attualmente un aspetto selvaggio e naturale, ma è proprio questo il suo fascino: con un po' di

attenzione ai dettagli, si può creare un'oasi verde, portando un contatto con la natura e la tranquillità nella vita di tutti i giorni. Questa casa offre un grande potenziale per le famiglie o per chi ha bisogno di spazio, sia per lavorare, vivere o dedicarsi ad attività creative. Con un po' di attenzione ai dettagli, questa proprietà può trasformarsi in un vero e proprio rifugio. Lasciatevi ispirare da questa casa durante una visita e scoprite l'opportunità di realizzare il vostro sogno di vivere in un ambiente idilliaco.

**Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz**

## Dettagli dei servizi

- ideell geteiltes Eckgrundstück
- erschlossen mit allen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom)
- abschließbare Fenster im EG / manuelle Jalousien
- offener Wohn-/Essbereich
- Duschbad mit PP-Becken im EG
- Dusch-/Wannenbad mit Eck-Whirlpoolwanne, WC und Bidet im OG
- innenliegendes Gäste-WC im OG
- ausgebautes Dachstudio
- Medienanschlüsse in allen Räumen
- Gegensprechanlage im Erdgeschoss
- Boschküche inkl. Geräten
- Anschluss für Küche im Obergeschoss sowie im Kellergeschoss
- überdachte Ost-Süd-Terrasse mit vertikaler Markise und handgemachten Terrassenregale
- Wintergarten mit Luftheizung
- Pavillon
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Außenkamin / Grillkamin

**Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz**

## Tutto sulla posizione

Mitten im Naturpark Barnim, umrahmt von herrlichen Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Wandlitz nur wenige Kilometer vor den nördlichen Toren Berlins gelegen. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und gut erreichbar. Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 894 und 909. Die Badestelle Wandlitzsee und der Bahnhof Wandlitzsee ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Wandlitzsee bietet Anschluss mit der Regionalbahn (RB27), die Sie in ca. 20 Minuten nach Berlin-Karow bringt.

Wandlitz hat sich zu einem bevorzugten Wohnort und einem beliebten Ausflugsziel entwickelt. Sehr gute Verkehrsanbindungen durch zwei Bundesstraßen, die Autobahnen A 10 und A 11, sowie der Anschluss an die Berliner Innenstadt durch die Regionalbahn RB 27 sind weitere gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum. Eine gute Infrastruktur, sowie qualitativ hochwertige Angebote im Kita- und Schulbereich bis zum Gymnasium, überzeugen immer mehr Familien, sich hier anzusiedeln. Für sportliche Aktivitäten ist die Gemeinde Wandlitz idealer Ausgangspunkt für Rad- und Wandertouren durch die abwechslungsreiche und interessante Landschaft des Naturparks Barnim. Zahlreiche Seen mit guter Wasserqualität wie der Wandlitzsee, und der Liepnitzsee, ziehen naturhungrige Großstädter in diese Region und laden im Sommer zum Baden, Segeln, Angeln, Surfen und Tauchen ein. Der Igelsee liegt ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt. Es ist ein kleiner, idyllischer Waldsee am südlichen Rand von Wandlitz, eingebettet in ein naturgeschütztes Gebiet. Umgeben von dichtem Schilf, Erlen und alten Kiefern bietet er einen stillen Rückzugsort für Spaziergänger und Naturliebhaber.

**Codice oggetto: 25412016 - 16348 Wandlitz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25412016 - 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)