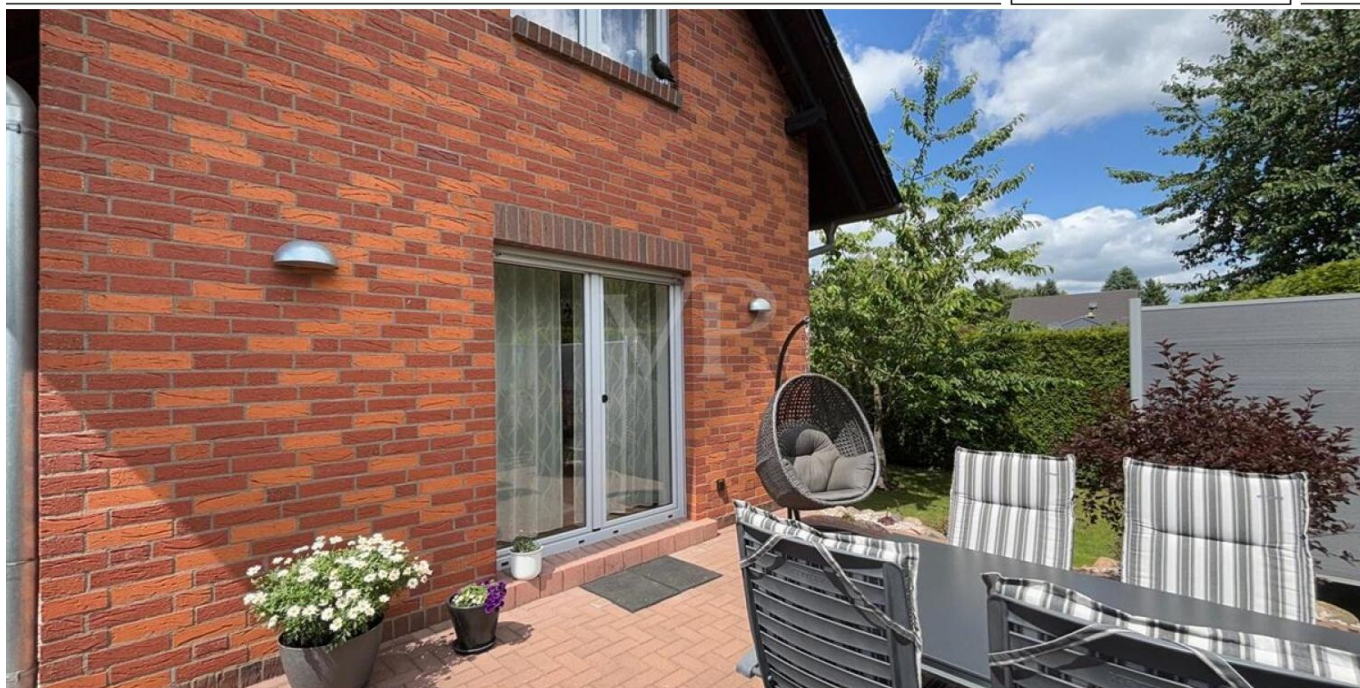


Wandlitz

# Lebensqualität pur – Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Wandlitz - Grün. Ruhig. Zuhause!

Número da propriedade: 25412024



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

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 432 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25412024                                              |
| Área                   | ca. 90 m²                                             |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                       |
| Quartos                | 3                                                     |
| Quartos                | 2                                                     |
| Casas de banho         | 1                                                     |
| Ano de construção      | 2008                                                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 450.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 20 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve              | Consumo final de energia                                 | 66.90 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 11.08.2035                    | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2008                              |

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



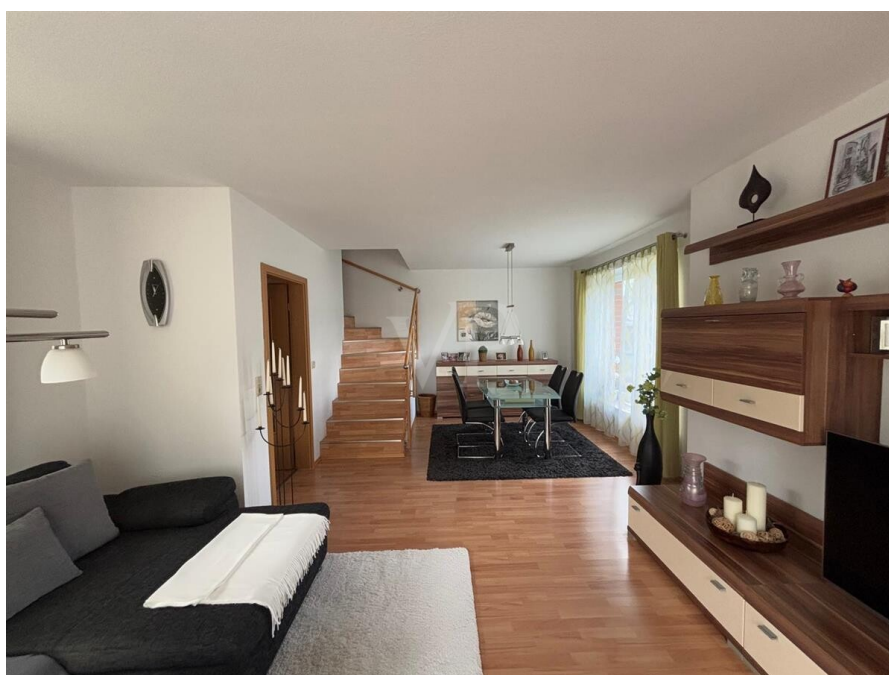
Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



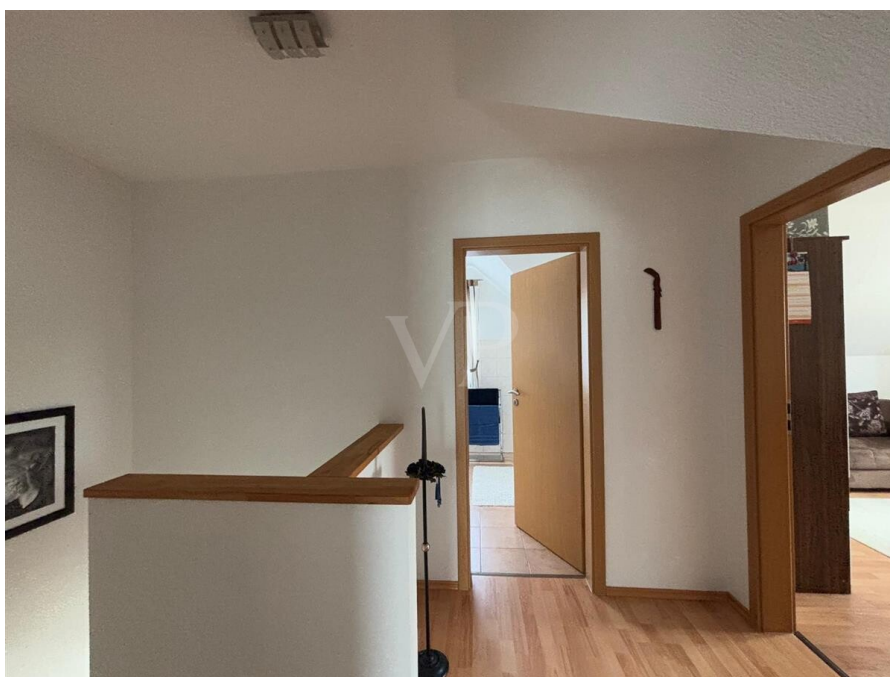
Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



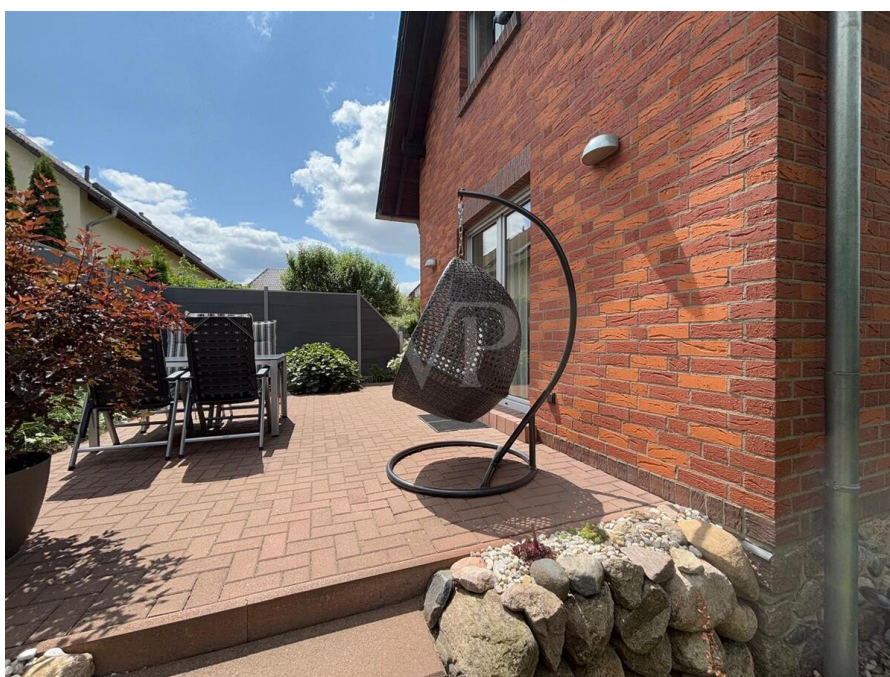
Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



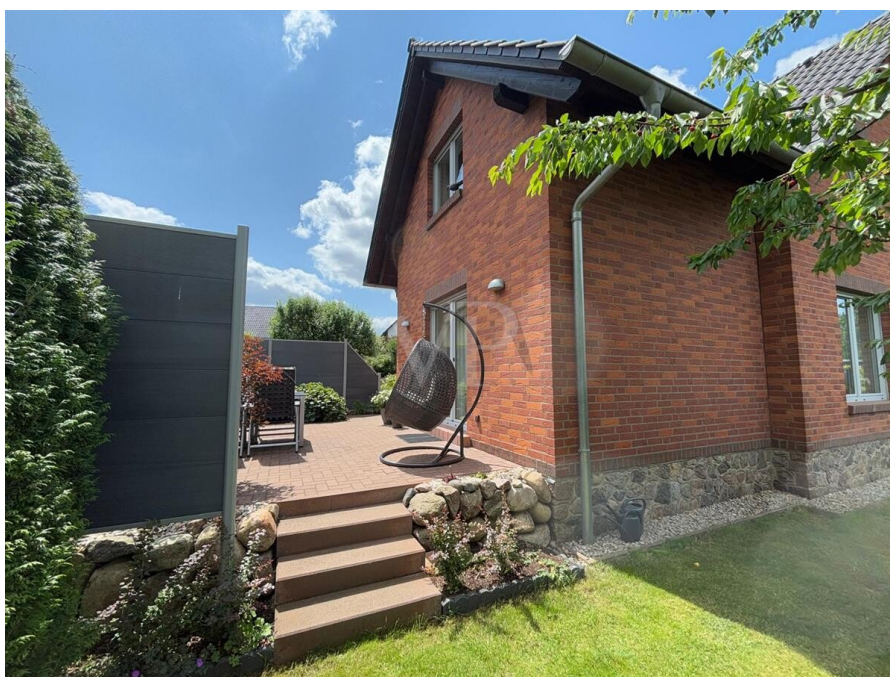
Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



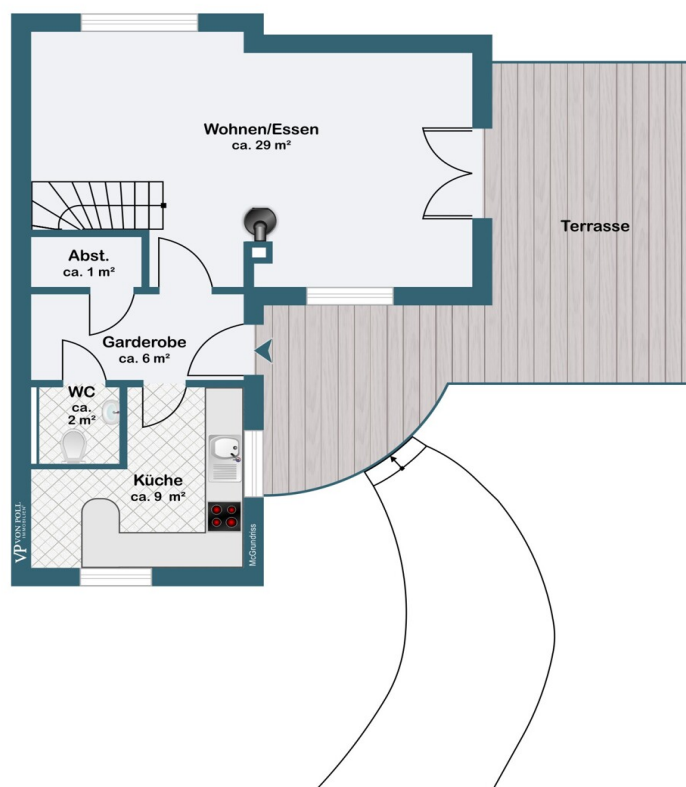
Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

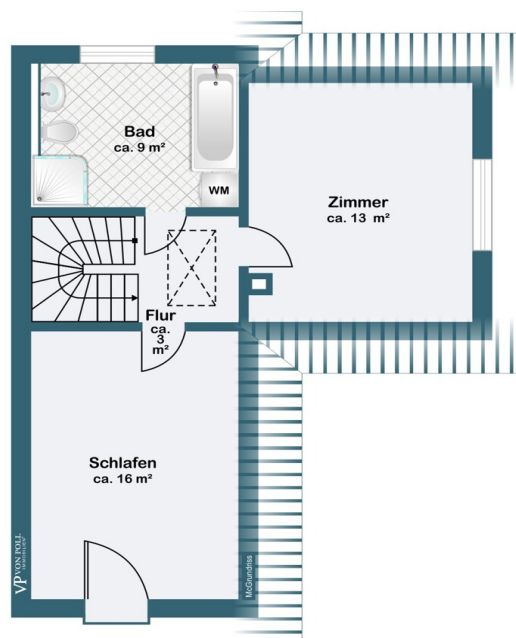
## O imóvel



Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine hübsche Doppelhaushälfte, die 2008 in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung errichtet wurde. Mit ihrem eigenen Garten und einem durchdachten Grundriss bietet sie eine attraktive Alternative zur Eigentumswohnung – ideal für Paare oder die kleine Familie, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legt. Bereits im Erdgeschoss überzeugt das Haus durch einen einladenden, lichtdurchfluteten Flur, von dem aus alle Räume dieser Ebene erreichbar sind. Die solide eingerichtete Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen gemütlichen Essplatz. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum beherbergt nicht nur das innenliegende Gäste-WC, sondern bietet auch praktischen Stauraum für Haushaltsutensilien und Vorräte.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit mit Zugang auf die Ost-Süd ausgerichtete Terrasse besticht. Eine geschlossene Buchentreppe führt direkt vom Wohnbereich ins Obergeschoss, das als privater Rückzugsort gestaltet ist: Zwei Schlafzimmer sowie ein helles Badezimmer mit Wanne und Dusche schaffen ein komfortables Wohnambiente. Über eine Auszugstreppe gelangt man in den Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Gartengrundstück ist liebevoll angelegt und mit hochwertiger Bepflanzung versehen. Die Terrasse lädt sowohl zu entspannten Stunden als auch zu geselligen Runden mit Familie und Freunden ein. Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport mit angrenzendem Geräteraum zur Verfügung – perfekt, um Fahrräder, Gartengeräte oder Terrassenmöbel sicher unterzubringen.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen mit Wohlfühlcharakter in gefragter Lage. Hier genießen Sie Ruhe und gleichzeitig die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft.

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern!

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Tudo sobre a localização

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!

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25412024 - 16348 Wandlitz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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