

Wandlitz - Stolzenhagen

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

Número da propriedade: 25412028



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

PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 185,92 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.838 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen**

- **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: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25412028	Preço de compra	1.200.000 EUR
Área	ca. 185,92 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1910		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	104.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.11.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



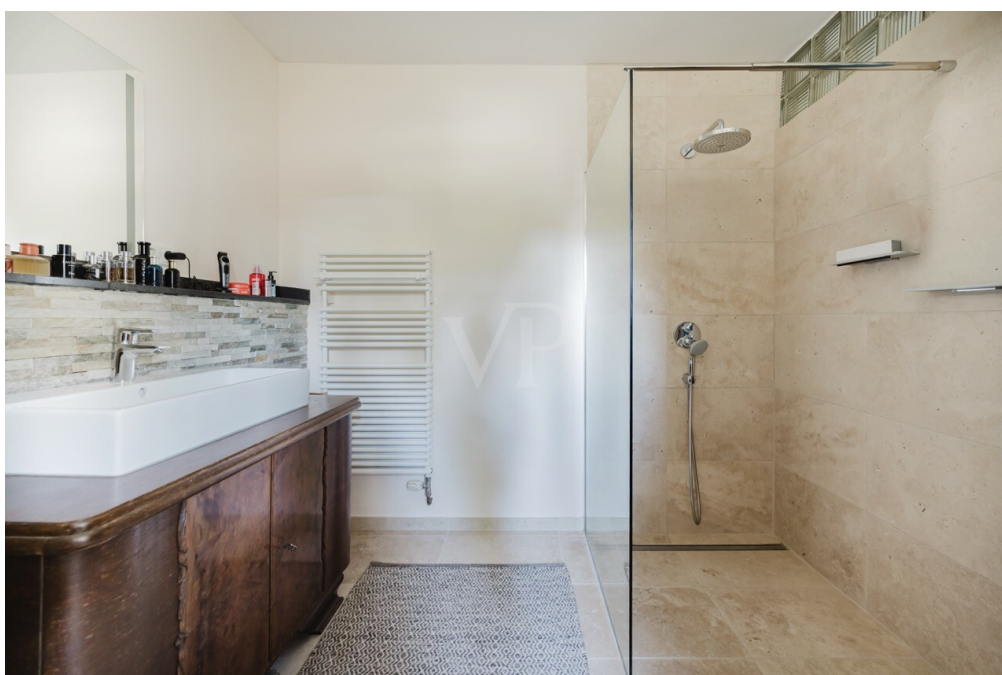
Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## O imóvel



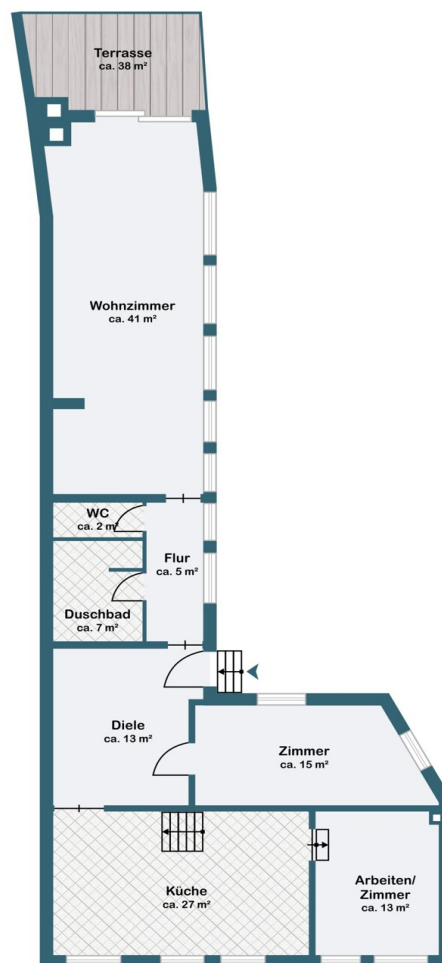
Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

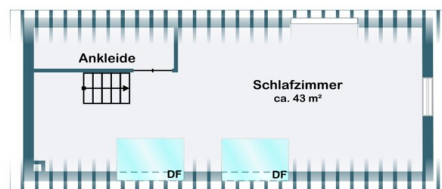
## O imóvel



Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen

## 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: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen**

## Uma primeira impressão

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 Seenutzung 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.**

**Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen**

## **Detalhes do equipamento**

- 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 Stadtwater, 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

**Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen**

## **Tudo sobre a localização**

**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 Prenden.**

**Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25412028 - 16348 Wandlitz - Stolzenhagen**

## **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)**