

Wandlitz

# KfW-55 Energiesparhaus mit hochwertiger Ausstattung auf traumhaft angelegtem Grundstück in Wandlitz

Número da propriedade: 26412016



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

PREÇO DE COMPRA: 645.000 EUR • ÁREA: ca. 125,74 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 492 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26412016 - 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: 26412016 - 16348 Wandlitz

## Numa vista geral

Número da propriedade	26412016	Preço de compra	645.000 EUR
Área	ca. 125,74 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	3.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2.5	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	2019		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	28.01.2028	Procura final de energia	21.90 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar- água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

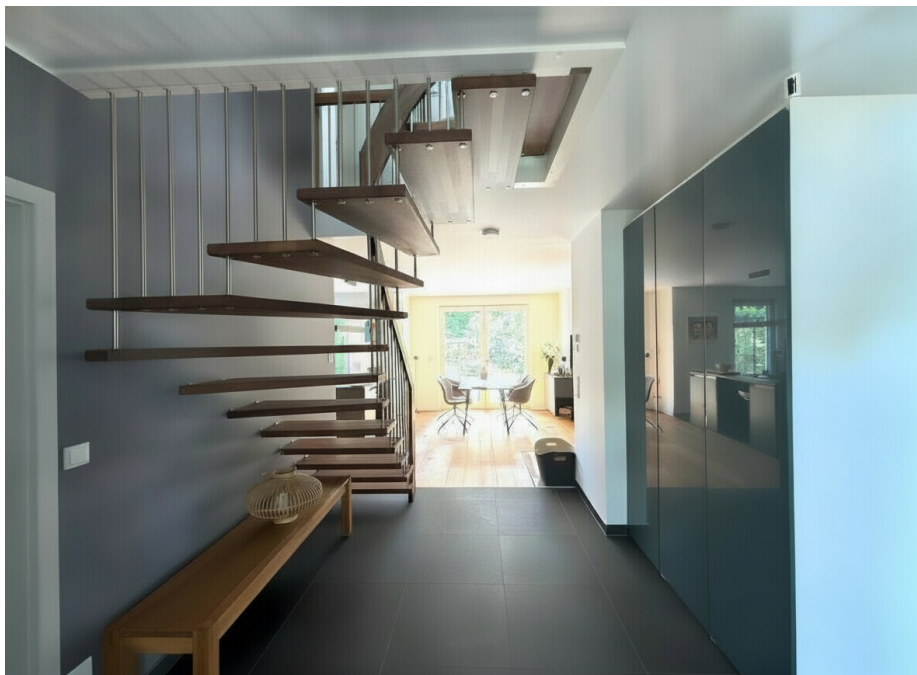
Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



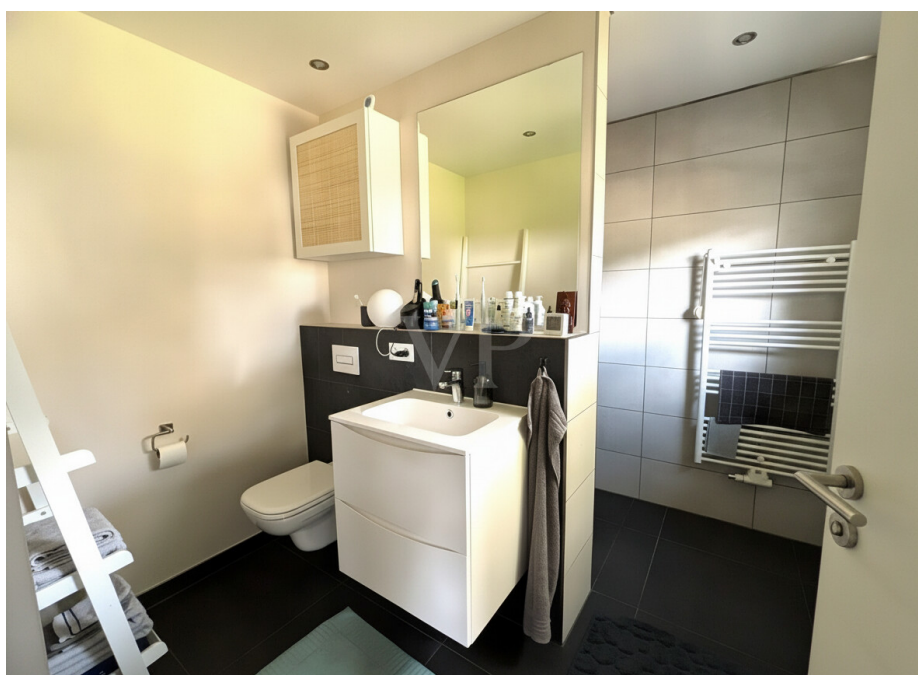
Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



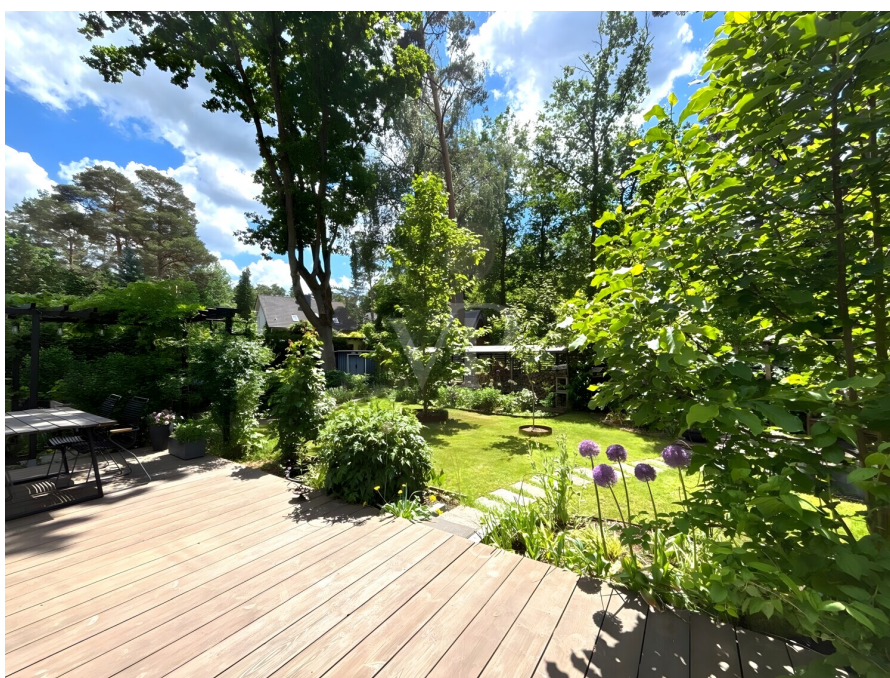
Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



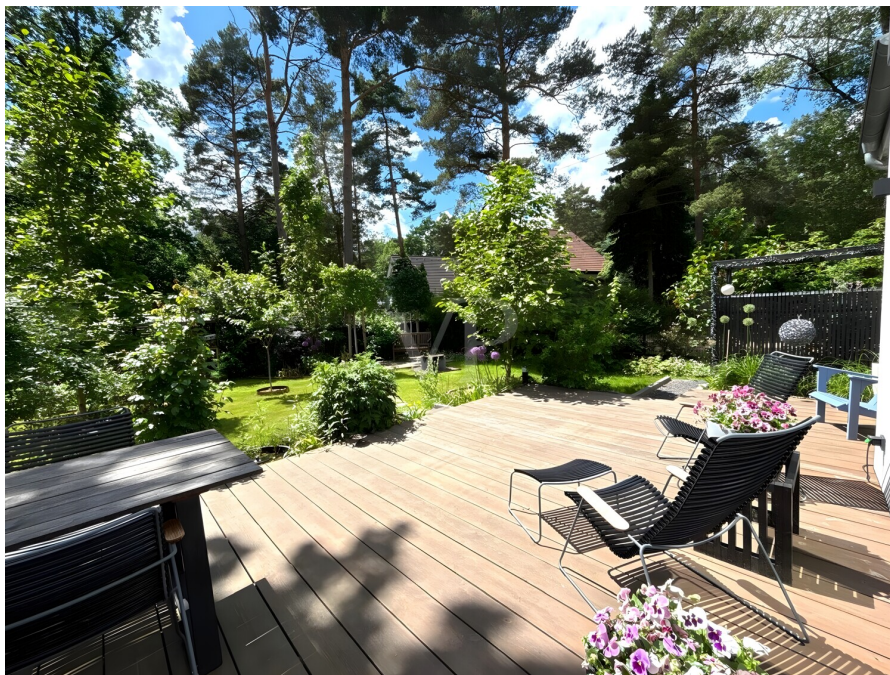
Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

## O imóvel



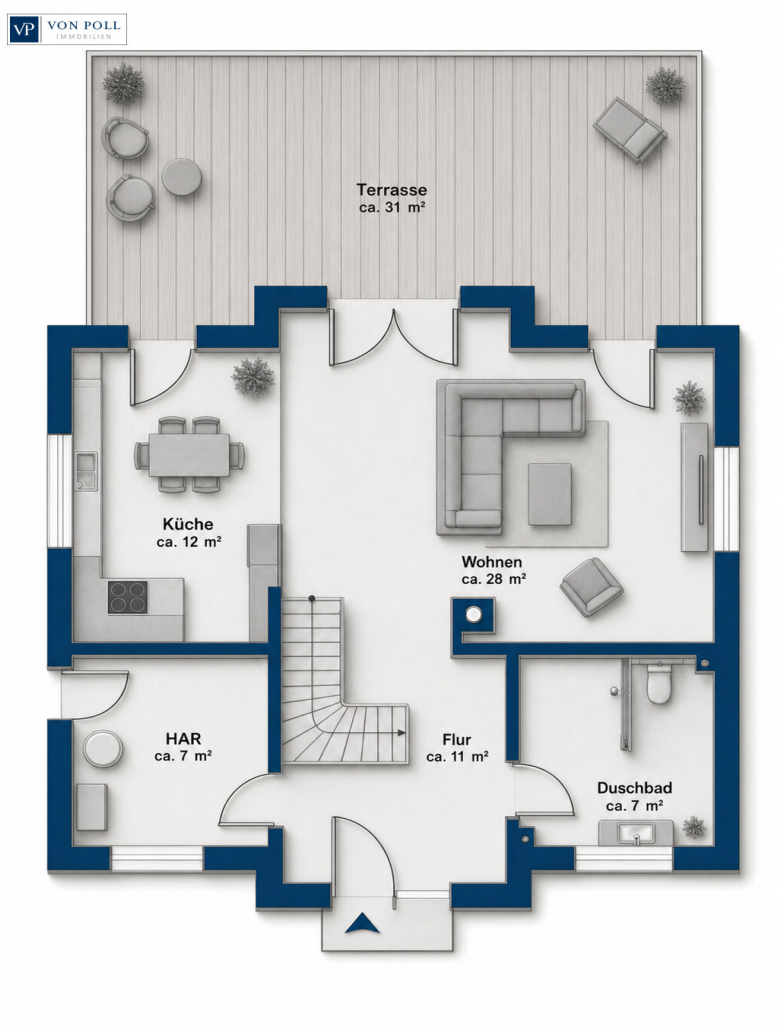
Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz

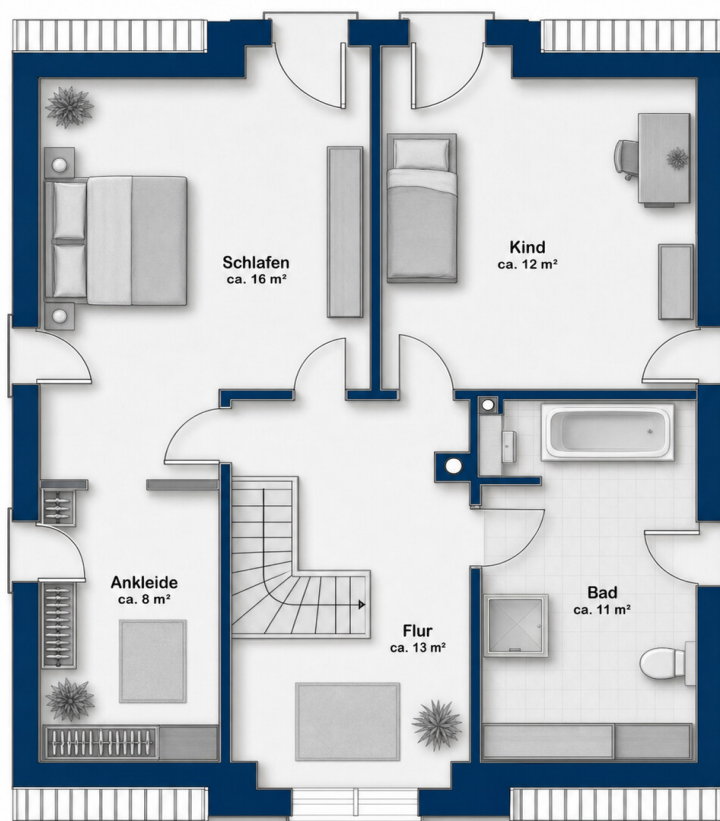
## O imóvel



Número da propriedade: 26412016 - 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: 26412016 - 16348 Wandlitz**

## Uma primeira impressão

**Einziehen und wohlfühlen - ganz ohne Baustress.**

**Dieses hochwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise nach KfW-55-Standard (Energieeffizienzklasse A+) sowie eine außergewöhnlich umfangreiche Ausstattung.**

**Bereits beim Betreten des Hauses wird der hochwertige Charakter deutlich. Das Herzstück bildet der großzügige und lichtdurchflutete Eingangsbereich mit Übergang in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Im Wohnbereich sorgt der drehbare ATTIKA-Kamin mit 5,9 kW Leistung für eine behagliche Atmosphäre und schafft einen besonderen Blickfang. Die exklusive Musterring-Einbauküche mit großzügiger Kochinsel und allen Geräten, fügt sich perfekt in das moderne Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein elegant ausgestattetes Duschbad mit großzügiger Regendusche. Der gegenüberliegende Hausanschlussraum beherbergt die Heizungsanlage und ermöglicht zudem einen direkten Zugang in den liebevoll angelegten Garten.**

**Die Beheizung erfolgt effizient über eine moderne Daikin Luft-Wasser-Wärmepumpe mit separatem 170-Liter-Warmwasserspeicher und mit eigenem Stromzähler für eine kostengünstige Stromtarifauswahl. Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme Wärme. Dreifach verglaste Fenster mit integrierter Lüftungstechnik gewährleisten ein angenehmes Raumklima und unterstützen die hohe Energieeffizienz.**

**Im Obergeschoss empfängt Sie eine helle, offene Galerie, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und ausreichend Platz für einen Einbauschränk oder einen kleinen Homeoffice-Bereich bereithält.**

**Das großzügig gestaltete Familienbad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und einer freistehenden Badewanne, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Das Obergeschoss verfügt zudem über ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden, der bequem über eine praktische Auszugstreppe erreichbar ist.**

**Für optimalen Komfort sorgen elektrische Aluminium-Außenjalousien im Erdgeschoss sowie moderne Senkrechtmarkisen (ROMA-Screens) im Obergeschoss, die einen wirksamen Sonnen-, Sicht- und Insektenschutz gewährleisten.**

Das Haus wurde mit GIRA Steckdosen und Lichtschaltern ausgestattet. Sämtliche Jalousien im Erdgeschoss sowie ROMA-Screens im Obergeschoss lassen sich komfortabel über eine zentrale Steuerung bedienen. Rauchmelder, hochwertige Sicherheitsfenster und -türen der Widerstandsklasse RC2 im Erdgeschoss sowie die elektrisch betriebene Toreinfahrt unterstreichen den hohen Sicherheitsstandard der Immobilie.

Auch die Außenanlagen wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Die großzügige, nach Süd-West ausgerichtete Terrasse mit einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> und hochwertigem Thermofichtenbelag lädt ebenso zum Verweilen ein, wie die separate Außen-Sitzlounge und ein weiterer Freisitz, ebenfalls mit Thermofichte ausgestattet. Die hochwertige Bepflanzung schafft ein attraktives und gepflegtes Ambiente.

Für die Gartenbewässerung steht eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 4,5 m<sup>3</sup> inklusive Stromanschluss für eine Gartenpumpe zur Verfügung. Zusätzlichen Stauraum bieten ein Holzunterstand für Kaminholz, ein Geräteschuppen mit Fahrradüberstand sowie ein weiteres Blechgerätehaus.

Diese Immobilie vereint moderne Energietechnik, hochwertige Ausstattung, durchdachte Sicherheit und einen außergewöhnlich gepflegten Außenbereich zu einem Wohnangebot, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ein ideales Zuhause für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

**Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz**

## **Detalhes do equipamento**

- Eckgrundstück
- KfW55 A+ Energiesparhaus
- Glasfaser liegt in der Straße
- HAR von innen und von außen begehbar
- Duschbad mit Regendusche
- Wannenbad mit freistehender Wanne
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit eigenem Stromzähler (Daikin)
- zusätzlich 170 L - WW-Speicher - Smart-Heating
- drehbarer ATTIKA-Kamin (5,9 kW)
- 3-fach verglaste Fenster mit Lüftung
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien (ALU) im EG - steuerbar
- Einbauküche "Marke Musterring" (Dampfgarer, Wärmeschublade, Induktionskochfeld mit int. Abzug)
- großer Wohn- und Essbereich
- im OG - Senkrechtmarkisen (ROMA-Screens) - Sonnen- und Mückenschutz
- Rauchmelder
- SMART / zentrale Steuerung (GIRA)
- RC2 Sicherheitsklasse bei Fenster und Türen im EG
- Zisterne - ca. 4,5 m<sup>3</sup> für Gartenbewässerung (Stromanschluss für Pumpe)
- hochwertige Bepflanzung
- separate große Außen-Sitzlounge
- separater Freisitz mit Thermofichte belegt
- Süd-Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup> mit Thermofichte belegt
- elektrische Toreinfahrt
- Holzunterstand für Holzlager
- Geräteschuppen mit Fahrradüberstand
- Blechgerätehaus

**Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Ortsteil Wandlitz, einer der gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Berliner Umland. Eine ruhige und unbefestigte Anliegerstraße führt Sie zum Objekt. Überwiegend von Einfamilienhäusern sowie gepflegten Gärten geprägt, bietet die naturnahe Umgebung ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Wandlitz liegt etwa 25 Kilometer nördlich von Berlin und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Hauptstadt. Die Gemeinde ist von ausgedehnten Waldgebieten, zahlreichen Seen und dem Naturpark Barnim umgeben. Besonders der nahegelegene Wandlitzer See sowie der Liepnitzsee zählen zu den beliebtesten Naherholungszielen der Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, der Bahnhof Wandlitzsee mit Anschluss an die Heidekrautbahn ermöglicht eine direkte Verbindung in Richtung Berlin-Karow und damit zum Berliner S-Bahn-Netz.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A10 (Berliner Ring) und A11 sind Berlin, Bernau und die umliegenden Orte schnell erreichbar.

Die attraktive Kombination aus hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, macht diesen Standort für Familien und Naturverbundene besonders begehrt.

**Número da propriedade: 26412016 - 16348 Wandlitz**

## **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: 26412016 - 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)**