

Wandlitz - Klosterfelde

# Nachhaltig, Komfortabel, Zukunftssicher - Energieeffizienter Bungalow 2017, Pool, großes Grundstück

Número da propriedade: 26412006



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

PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.389 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde**

- 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: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## Numa vista geral

Número da propriedade	26412006	Preço de compra	750.000 EUR
Área	ca. 170 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2017		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	102.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.01.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



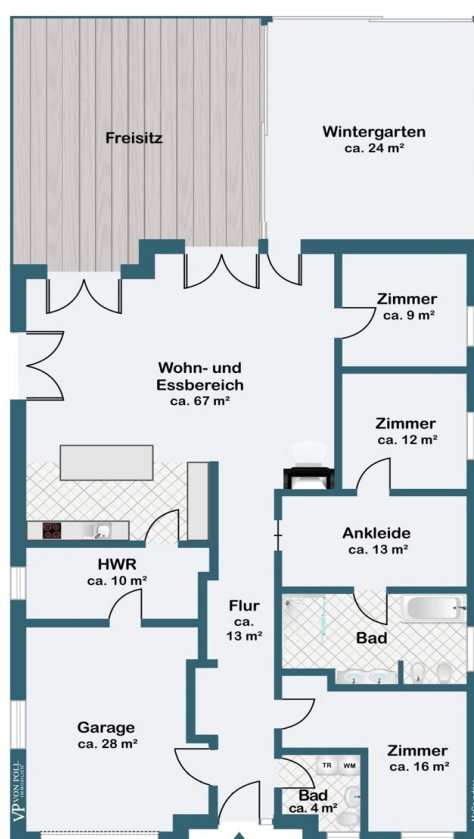
Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde

## 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: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde**

## Uma primeira impressão

Dieser außergewöhnliche Bungalow verbindet modernes Wohnen auf einer Ebene und wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und konsequent hochwertig umgesetzt. Das Anwesen bietet Ihnen ein Wohnambiente, das Funktionalität und Nachhaltigkeit auf einzigartige Weise vereint.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre. Großzügige Raumstrukturen, lichtdurchflutete Bereiche und eine durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein offenes und zugleich behagliches Wohngefühl. Dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden sowie eine moderne Be- und Entlüftungsanlage sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und höchsten Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Hier verschmelzen Wohnen, Kochen und Genießen zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt. Die exklusive Einbauküche der Firma KALUS mit großzügigem Kochtresen und hochwertigen Miele-Geräten begeistert ambitionierte Hobbyköche ebenso wie gesellige Gastgeber. Der stilvolle Kamin mit großer Sichtverglasung schafft an kühleren Tagen eine warme, einladende Atmosphäre und wird schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens.

Das Schlafzimmer und das Masterbad werden durch eine geräumige Ankleide verbunden. Das Masterbad lädt mit Badewanne, bodengleicher Dusche inklusive gemauerter Sitzbank, Bidet und hochwertigen Keramag-Sanitärobjekten zum Entspannen ein.

Besondere Annehmlichkeiten, wie die zentrale Staubsaugeranlage, das intelligente Smart-Home-System mit Alexa-Steuerung sowie zahlreiche weitere technische Highlights machen den Alltag angenehm und komfortabel.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der beeindruckende Wintergarten. Die rahmenlosen Schiebetüren aus Sicherheitsglas schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Dank der elektrisch steuerbaren Beschattung lässt sich dieser außergewöhnliche Raum nahezu ganzjährig als zusätzliche Wohnfläche nutzen – ob für entspannte Stunden, gesellige Abende oder den morgendlichen Kaffee.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf höchstem Niveau. Die moderne Vaillant ecoTEC plus Gasheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für behagliche Wärme. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Stromspeicher, die nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen unterstützt. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist bereits installiert.

Auch der Außenbereich begeistert auf ganzer Linie. Der überdachte und beheizbare Pool

**bildet die perfekte Wohlfühloase für entspannte Sommertage und verlängert die Badesaison weit über die warmen Monate hinaus. Die aufwendig angelegte Gartenlandschaft mit gepflegten Hecken, automatischer Beregnungsanlage, eigenem Brunnen und mehreren Mährobotern bietet Komfort bei gleichzeitig minimalem Pflegeaufwand.**

**Für Fahrzeuge, Hobbys und zusätzlichen Stauraum stehen eine beheizte Garage mit Fußbodenheizung, zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der Schuppen mit integrierter Infrarotsauna, der einen privaten Wellnessbereich direkt auf dem eigenen Grundstück schafft. Weitere Nebengebäude bieten Platz für Werkstatt, Gartengeräte und Pooltechnik.**

**Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – stilvoll, komfortabel, energieeffizient und mit einem außergewöhnlichen Lebensgefühl.**

**Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde**

## Detalhes do equipamento

### Architektur und Wohnen

- großer Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche
- Innen- und Außenfensterbänke aus Granit
- großzügiger Dachüberstand (ca. 0,80–1,30 m)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- hochwertige Einbauküche (KALUS) mit Kochtresen und Miele-Geräten
- Kaminofen (9 kW) mit großzügiger Verglasung
- Wintergarten mit rahmenlosen Schiebetüren aus Sicherheitsglas (VSG 8 mm)
- elektrische Wintergarten-Markise (horizontal und vertikal)
- modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet, Waschbecken und WC
- Gäste-WC mit geschlossenem Urinal

### Energie und Technik

- Gasheizungsanlage Vaillant ecoTEC plus
- Photovoltaikanlage mit 6,8 kWp
- Batteriespeicher mit 11 kWh Speicherkapazität
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- zentrale Staubsaugeranlage
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Be- und Entlüftungsanlage
- ALEXA-Steuerung im gesamten Haus

### Garage & Nebengebäude

- Garage mit Fußbodenheizung und Sektionaltor
- Kraftstromanschluss
- Schuppen mit Infrarotsauna
- separater Schuppen für Werkstatt und Poolzubehör
- Schuppen für Gartengeräte

### Garten & Außenanlagen

- elektrisches Eingangs- und Einfahrtstor
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- automatische Beregnungsanlage (Rain Bird)
- drei Rasenmähroboter für das gesamte Grundstück
- hochwertige Garten- und Heckenbepflanzung
- überdachter Wäscheplatz
- beheizter überdachter Außenpool (ca. 45 m<sup>3</sup>) inklusive Reinigungsroboter  
ca. 140 m<sup>2</sup> - Verkehrsfläche (Eintragung im Grundbuch)

**Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde**

## **Tudo sobre a localização**

**Klosterfelde vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen, exzellente Anbindung und die gewachsene Qualität eines begehrten Wohnstandortes im nördlichen Berliner Umland. Eingebettet in eine ruhige, gepflegte Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bietet diese Lage ein Höchstmaß an Privatsphäre, Sicherheit und Lebensqualität.**

**Klosterfelde gehört zur Gemeinde Wandlitz – einer der beliebtesten Wohnlagen im Berliner Speckgürtel. Die Umgebung ist geprägt von weiten Wäldern, klaren Seen und einer intakten Natur, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Alltag einlädt. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut und lässt keine Wünsche offen.**

**Alle Dinge des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants – sind bequem erreichbar. Familien profitieren von Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten direkt vor Ort oder in den angrenzenden Ortsteilen. Die Region gilt als besonders familienfreundlich.**

**Die Verkehrsanbindung stellt einen weiteren entscheidenden Pluspunkt dar: Der Bahnhof Klosterfelde (Heidekrautbahn) ist schnell erreichbar und verbindet Sie in ca. 35–40 Minuten direkt mit dem Berliner Stadtzentrum. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über die Bundesstraße B109 sowie die Autobahn A11 (Anschlussstelle Wandlitz) erreichen Sie Berlin und die umliegenden Städte und Gemeinden in kurzer Zeit.**

**Die Immobilie selbst zeichnet sich durch ihre ruhige Lage abseits des Durchgangsverkehrs aus. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld, geprägt von Nachbarschaft, Grünflächen und einem angenehmen, gehobenen Wohnklima – ideal für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Urbanität verzichten zu wollen.**

**Número da propriedade: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde**

## **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: 26412006 - 16348 Wandlitz - Klosterfelde**

## **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)**