

Wandlitz - Basdorf

# Gewerbeimmobilie mit ELW PKW-Stellplätze- Carport-Nebenglass-Pool in zentraler Lage von Basdorf

*Número da propriedade: 26412018*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 50 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 473 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf**

- **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: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26412018                                              |
| Área                   | ca. 50 m <sup>2</sup>                                 |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                       |
| Quartos                | 3                                                     |
| Casas de banho         | 1                                                     |
| Ano de construção      | 1993                                                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 325.000 EUR                                                   |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten |
| Modernização / Reciclagem   | 2011                                                          |
| Tipo de construção          | Sólido                                                        |
| Área útil                   | ca. 60 m <sup>2</sup>                                         |
| Área comercial              | ca. 65 m <sup>2</sup>                                         |
| Área arrendáve              | ca. 115 m <sup>2</sup>                                        |
| Espaço de escritório        | ca. 65 m <sup>2</sup>                                         |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna                       |

Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 02.08.2036          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 105.20 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1993                              |



Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

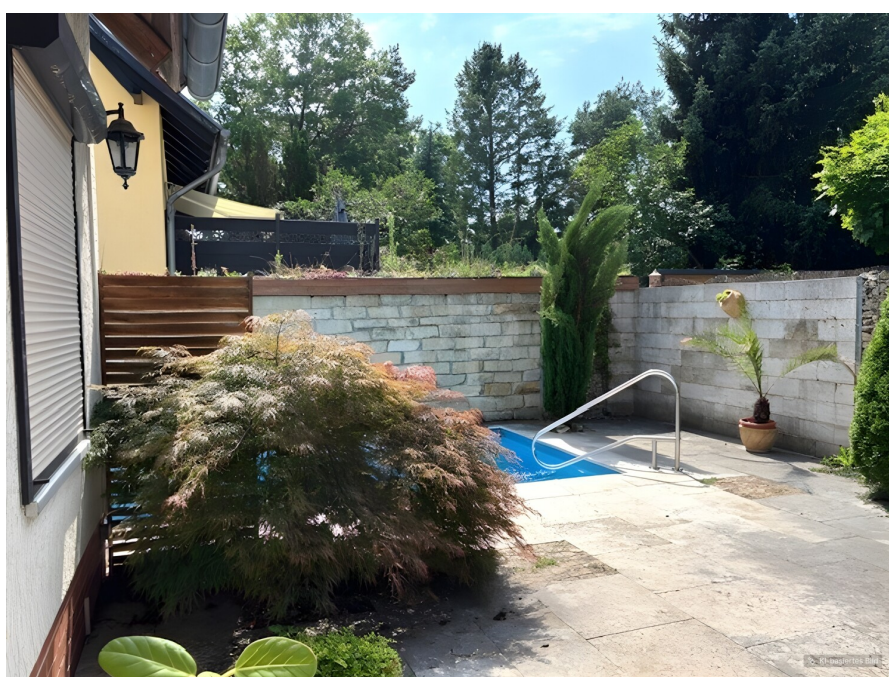
## O imóvel





Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf

## 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: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf**

## Uma primeira impressão

Diese kleine Gewerbeimmobilie vereint Arbeiten und Wohnen auf ideale Weise und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Gewerbefläche, die sich hervorragend für Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzung eignet. Das ausgebaute Obergeschoss wurde als Wohneinheit genutzt und beherbergt zwei Zimmer, Küche, Bad und Abstellkammer.

Ergänzt wird dieses Angebot durch ein separates Nebengebäude im hinteren Bereich mit einer Fläche von ca. 50 m². Ob als Werkstatt, Lagerfläche, Hobbyraum oder für individuelle Nutzungskonzepte, hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Auch der individuell gestaltete Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Die überdachte Terrasse mit Saunabereich, angrenzend an das Nebengelass, schafft einen geschützten Rückzugsort zum Entspannen und Genießen. An warmen Sommertagen sorgt der Außenpool für erfrischende Abkühlung und macht den Garten zu einer privaten Wohlfühlzone.

Abschließbare Holzfenster und Außenjalousien sorgen für Sicherheit und Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Vaillant-Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2016, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Insgesamt präsentiert sich diese als attraktive Immobilie mit einer gelungenen Kombination aus gewerblicher Nutzbarkeit, individuelles Wohnen bei Bedarf und Freizeitmöglichkeit.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort miteinander verbinden möchten oder ihr eigenes neues Geschäft in zentraler Lage gründen möchten.

**Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf**

## **Detalhes do equipamento**

- Gewerbefläche im EG
- Wohn-/Nutzfläche im OG
- Nebenglass (ca. 30 m²)
- Lagerraum (ca. 20 m²)
- beheizter Außenpool
- überdachte Terrasse
- Saunabereich (ca. 10 m²)
- Wannenbad mit Fenster
- abschließbare Holzfenster
- Außenjalousien
- Vaillant Gasbrennwerttherme (2016)

**Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wandlitzer Ortsteil Basdorf, einer lebendigen und familienfreundlichen Gemeinde im Naturpark Barnim. Die Großgemeinde Wandlitz entstand im Jahr 2003 aus den ehemals eigenständigen Gemeinden Schönerlinde, Schönwalde, Basdorf, Wandlitz, Stolzenhagen, Klosterfelde, Prenden, Lanke und Zerpenschleuse. Eingebettet in die wald- und seenreiche Landschaft des Naturparks Barnim zählt die Region zu den gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Berliner Umland. Die Nähe zur Hauptstadt macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Basdorf selbst ist mit rund 6.000 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Wandlitz und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, seinen gewachsenen Ortskern sowie eine hohe Lebensqualität. Die traditionsreiche Heidekrautbahn verbindet den Ort direkt mit Berlin-Karow und bietet eine komfortable Anbindung an das Berliner Nahverkehrsnetz. Mit dem Auto sind über die Landesstraße L100 sowie die Bundesstraße B273 die Autobahnen A10 und A11 schnell erreichbar, sodass das Berliner Stadtzentrum je nach Verkehrslage in etwa 45 Minuten erreicht werden kann.

In unmittelbarer Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Allgemein- und Fachärzte sowie Restaurants und Cafés sorgen für eine hervorragende Nahversorgung.

Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten sowie Schulen. Von der Grundschule bis zur weiterführenden Schule, und einem vielfältigen Betreuungs- und Bildungsangebot.

Darüber hinaus bietet Basdorf ein abwechslungsreiches Sport- und Freizeitangebot. Die reizvolle Umgebung mit ihren zahlreichen Wäldern, Seen sowie Rad- und Wanderwegen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Der Ort verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an Berlin. Eine Kombination, die Basdorf zu einem besonders beliebten Wohnstandort macht.



**Número da propriedade: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf**

## 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 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: 26412018 - 16348 Wandlitz - Basdorf**

## **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)**