Wandlitz

Eleganz in ihrer schönsten Form - exklusive Villenhälfte im Bauhausstil

Objektnummer: 26412028



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1122 m²

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26412028
Wohnfläche	ca. 290 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	62.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

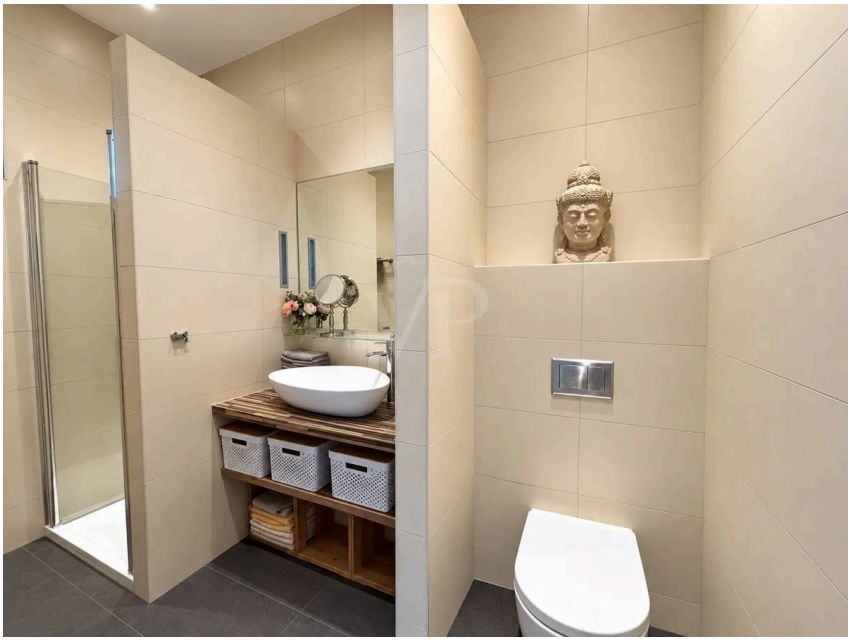




Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

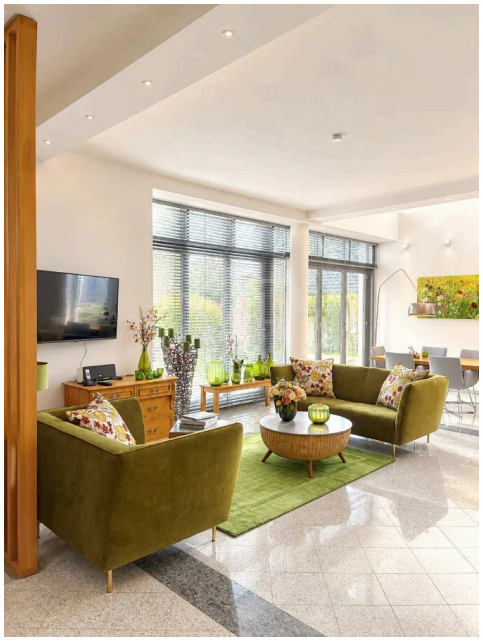
Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

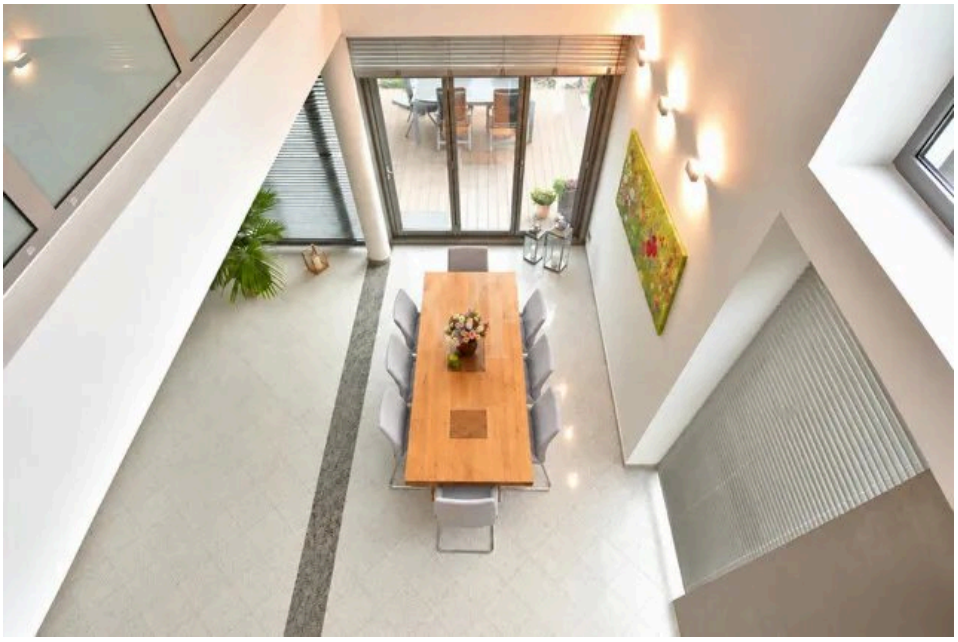
Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

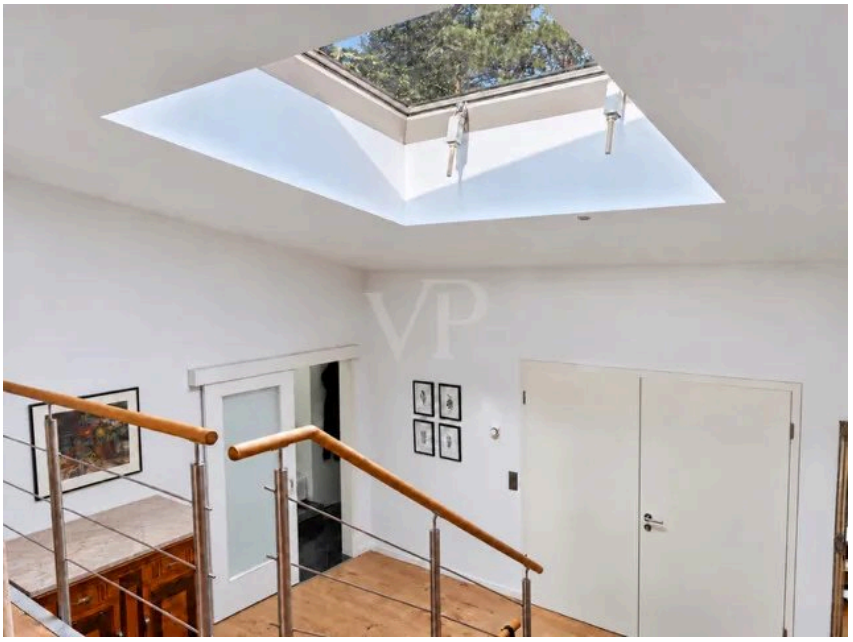
Die Immobilie

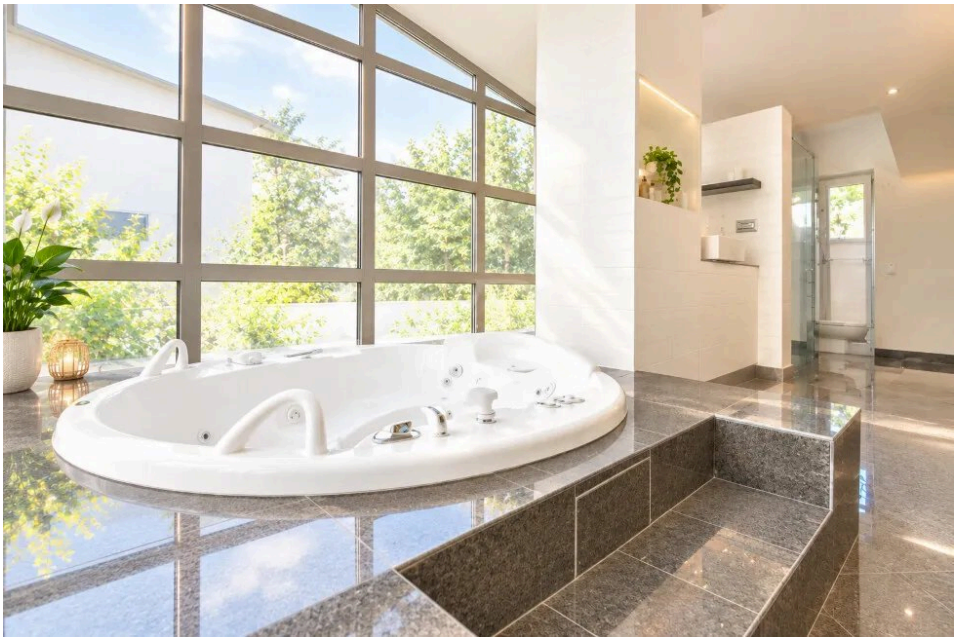




Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





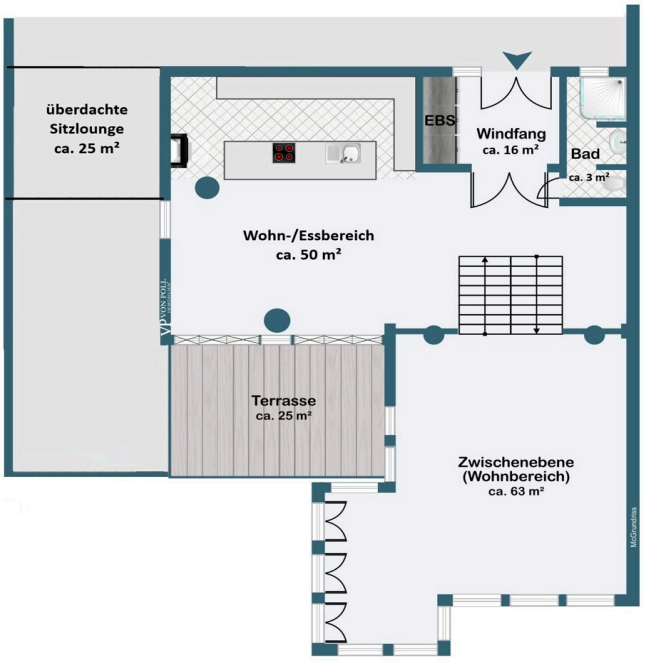
Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

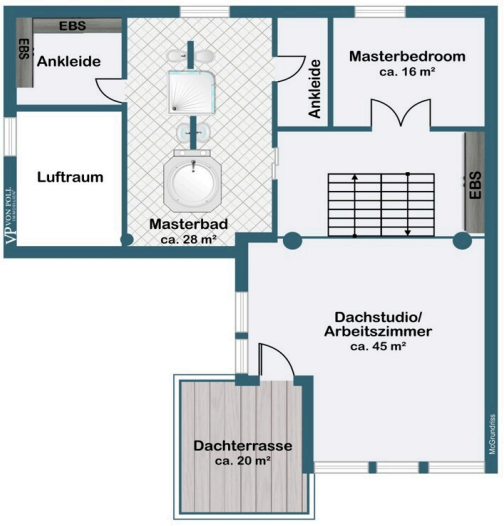
Die Immobilie

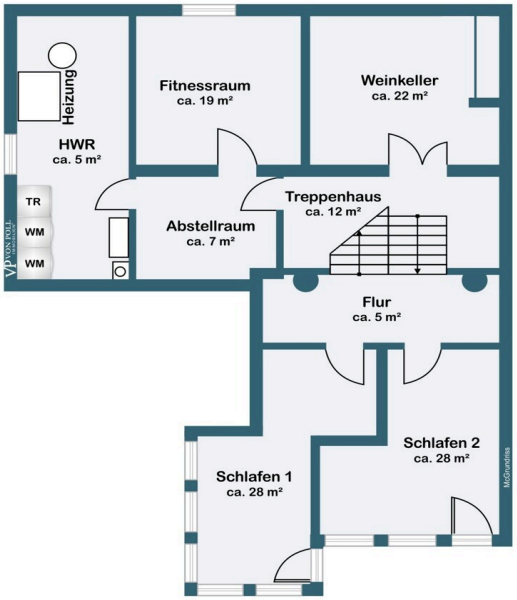


Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Grundrisse




EBS
EBS
Ankleide
Luftraum
Masterbad
ca. 28 m²
Ankleide
Masterbedroom
ca. 16 m²
EBS
Dachstudio/
Arbeitszimmer
ca. 45 m²
Dachterrasse
ca. 20 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Ein erster Eindruck

In einer begehrten Wohnlage von Wandlitz, eingebettet in die reizvolle Kulisse einer parkähnlich gestalteten Außenanlage und unmittelbar am Waldrand gelegen, präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla als ein Refugium von besonderer Eleganz und Individualität.

Die im Jahr 1999 in massiver Bauweise errichtete Immobilie ist Teil einer repräsentativen Villa mit zwei real geteilten Haushälften. Auf ca. 290 m² Wohnfläche und weiteren ca. 120 m² Nutzfläche entfaltet sich ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das sich über drei Ebenen mit versetzten Zwischenebenen erstreckt und durch offene Sichtachsen, großzügige Glasflächen sowie eine klare, harmonisch gestaltete Raumstruktur besticht.

Das repräsentative Entreé empfängt seine Bewohner und Gäste mit Großzügigkeit und öffnet den Blick auf die lichtdurchfluteten Wohnbereiche. Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereiches im Erdgeschoss vereint ein beeindruckendes Raumgefühl mit einer einladenden stilvollen Einbauküche, die sich harmonisch in das offene Raumkonzept einfügt. Sie bildet den idealen Mittelpunkt für kulinarische Erlebnisse, gesellige Abende und das gemeinsame Familienleben. Raumhohe Glasschiebesegmente öffnen den Wohnbereich zur sonnigen Süd-West-Terrasse und zum weitläufigen Garten.
Ein weiteres architektonisches Highlight erwartet Sie auf der Zwischenebene. Ein eigenständiger, großzügig dimensionierter Wohnbereich mit beeindruckenden Panoramafenstern eröffnet vielfältige Möglichkeiten, ob als stilvolle Lounge, privater Rückzugsort, Bibliothek oder repräsentativer Salon.

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich mit geräumigen Masterbedroom und einem imposanten Bad en Suite. Das großzügig gestaltete Bad überzeugt mit einer komfortablen Badewanne, einer eleganten Dusche mit Doppelflügeltür, Bidet und WC. Die anschließende Ankleidegalerie mit integrierten Einbauschränken bietet großzügigen Stauraum und verbindet Funktionalität mit einem eleganten Raumgefühl.

Im Souterrain stehen zwei weitere Schlafzimmer mit separaten Zugängen zum Gartenbereich zur Verfügung. Diese Ebene eignet sich hervorragend für Familienmitglieder und Gäste. Ein zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss ergänzt das durchdachte Raumangebot.
Ein besonderes Privileg dieser Immobilie ist das lichtdurchflutete Dachstudio, das derzeit als Arbeitsbereich genutzt wird. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Dachterrasse, die einen reizvollen Blick über das eigene Anwesen und die grüne Umgebung eröffnet.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch ein bemerkenswertes Raumangebot und eröffnet zusätzliche Nutzungsperspektiven. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die derzeit als Weinkeller, Lager und Fitnessraum genutzt werden.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Doppelcarports mit insgesamt vier Stellplätzen zur Verfügung. Der unmittelbar am Haus angrenzende Carport wird derzeit als geschützter Freisitz mit gemütlicher Sitzlounge genutzt und erweitert den Außenbereich um einen weiteren attraktiven Aufenthaltsort.

Für eine mögliche zukünftige Umrüstung auf alternative Heiztechnologien sind bereits Anschlüsse für eine Wärmepumpenheizung im Hauswirtschaftsraum vorhanden.

Ein Anwesen mit ganz besonderem Flair – für Menschen, die das Außergewöhnliche lieben und Wohnen als Ausdruck ihrer Persönlichkeit und ihres individuellen Lebensstils verstehen. Die traumhafte, unmittelbare Wald- und Feldrandlage, lediglich durch ein Tor vom Haus getrennt, eröffnet Ihnen und Ihrem vierbeinigen Begleiter einen direkten Zugang zu weitläufigen Spazierwegen in der Natur.

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche (ALNO) mit Kochinsel sowie div. Anbauten und Arbeitsflächen
- Siemensgeräte: Dampfgarer/Backofen, Wärmeschublade, integrierter Kaffeeautomat, Induktionsfeld mit Außenabzug
- SAT-Schüssel
- Heizungsanlage (2022) generalüberholt
- Anschlüsse für Wärmepumpenheizung liegen im HWR an
- Fußbodenheizung
- Stahltreppen zwischen den Ebenen mit Holzstufen; Stahlgeländer und edlen Handläufen aus Eiche
- Wandheizung im Untergeschoss
- Kaminofen mit 9 kW Heizleistung
- Gäste-Duschbad (EG)
- geräumiges Masterbad mit Bidet (OG) - XXL-Dusche mit Doppelflügeltür
- hochwertige Fußbodenbeläge
- verspiegelte Glasfenster im Essbereich
- Alu-Jalousetten
- elektrisch bedienbare Lichtkuppeln
- dimmbare LED-Strahler
- Einbauschrank in Galerie
- 2 x Boudoir
- Dachterrasse mit Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf
- Süd-West -Terrassen
- Weinkeller mit integrierten Tonröhren
- Bewässerungssystem (Rainbird) für die Grünanlage über Gartenzähler
- Brunnen für Gartengewässerung
- Gewächshaus (3 × 5 m) mit Dachfenster
- Geräteschuppen "Marke Biohort"
- elektrisch bedienbare Grundstückszufahrt
- zwei Doppelcarports
- Gegensprechanlage mit Videokamera
- erschlossen (Wasser; Abwasser; Strom; Gas; Telekom; Glasfaseranschluss)
- Erdbohrungen und Anschlüsse für Umrüstung Geothermie (Erdwärme) vorhanden
- Solaranlage für zusätzliche Warmwassergewinnung
- teilweise Wandheizung im Untergeschoss
- Tresor (Wandeinbau)

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wandlitz zählt zu den attraktivsten Wohngegenden im Berliner Umland und liegt in einer seen- und waldreichen Umgebung inmitten des Naturpark Barnim. Der Ort wurde dank seiner idyllischen und naturbelassenen Atmosphäre zum Kur- und Erholungsort ernannt und zählt mit ca. 7.500 Einwohnern als bevölkerungsreichster Ortsteil der Gemeinde.

Die gute Infrastruktur zeichnet sich durch die Bundesstraße L100 und B273 sowie die direkte Verbindung zum Autobahnanschluss A10 und A11 aus, über die man in ca. einer dreiviertel Stunde das Berliner-Zentrum erreicht. Alternativ kann man hierzu auch auf das Auto verzichten und stattdessen die Regionalbahn N 27, auch genannt Heidekrautbahn vom nahe gelegenen Bahnhof nutzen.

Alles, was das tägliche Leben so komfortabel und lebenswert macht, haben Sie hier vor Ort. Kitas sowie sämtliche 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 für Sie und Ihre Familie, wie Schwimmen, Wandern, Fahrradtouren, Reiten, Tennis und Golfen auf dem nahe gelegene Golfplatz im Ortsteil Prenden.

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

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Sonstige Angaben

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 ein 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.

Objektnummer: 26412028 - 16348 Wandlitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz
Tel.: +49 33397 - 68 46 80
E-Mail: wandlitz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com