Wandlitz

Architektenhaus mit Einliegerwohnung - Ruhe, Natur, idyllisches Wohnen zwischen Wald und Seen

Objektnummer: 26412031



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240.67 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1125 m^2

Objektnummer: 26412031 - 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: 26412031 - 16348 Wandlitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26412031
Wohnfläche	ca. 240.67 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	38.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

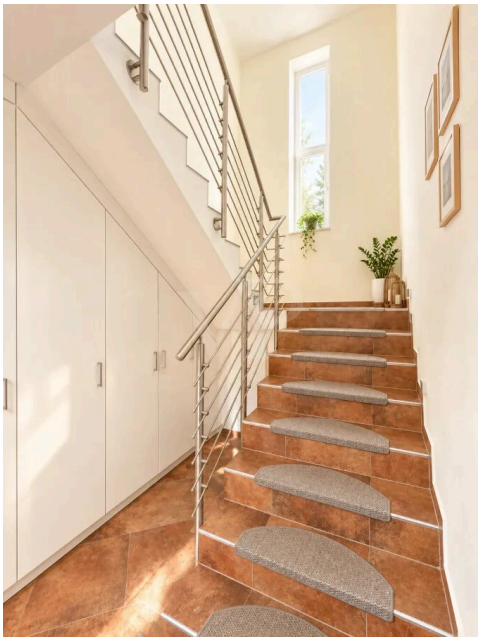




Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie

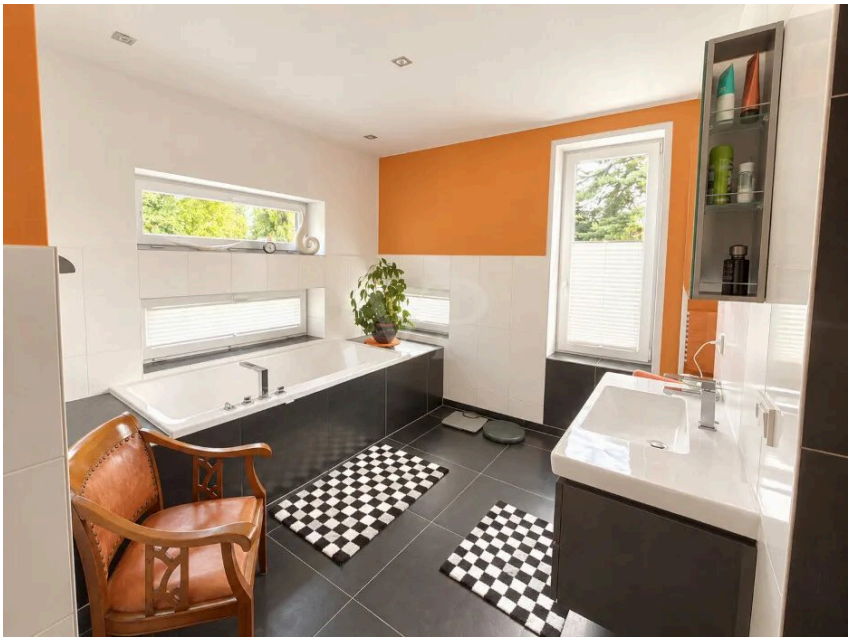




Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

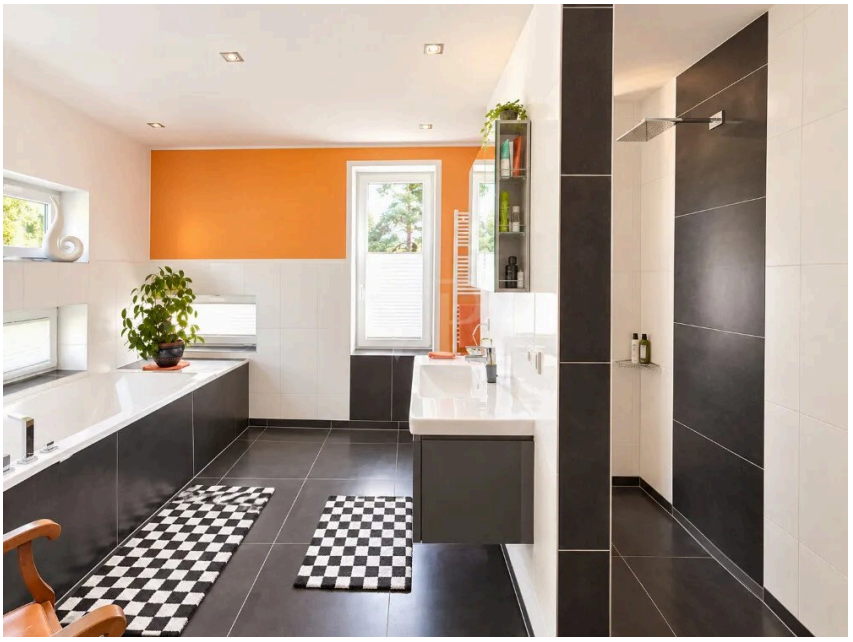
Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

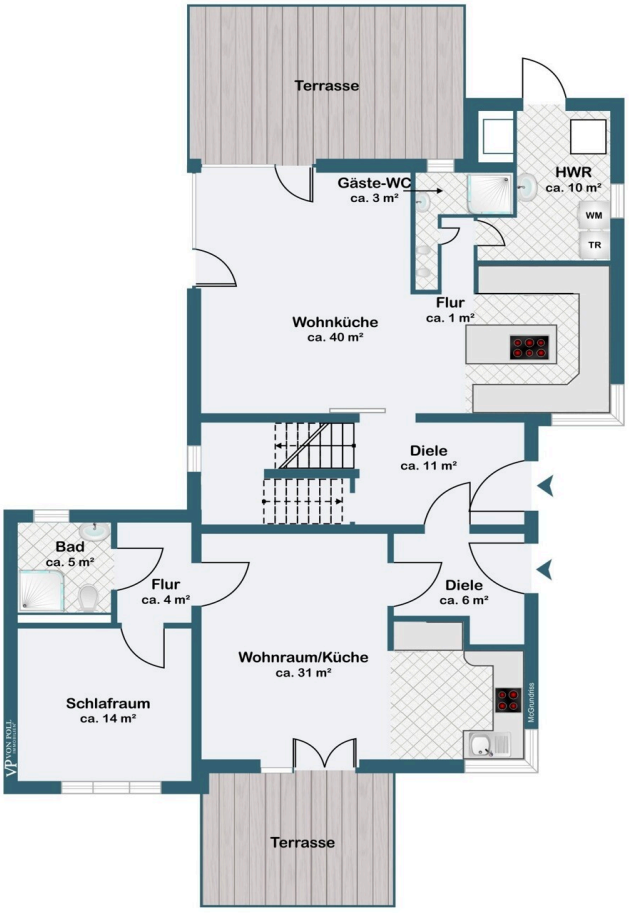
Die Immobilie

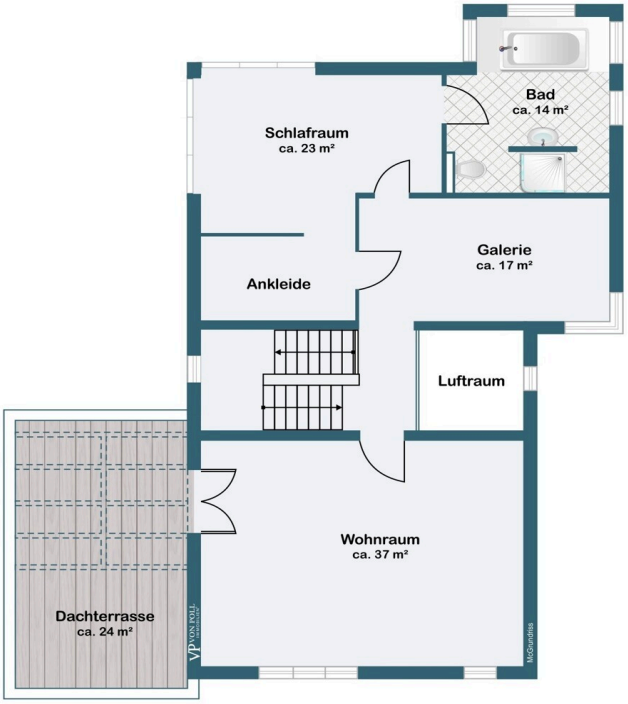




Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Grundrisse





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: 26412031 - 16348 Wandlitz

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Zuhause in traumhafter Lage, das modernes Design, großzügiges Wohnen, Energieeffizienz und außergewöhnlichen Komfort miteinander verbindet? Dann könnte dieses eindrucksvolle Architektenhaus mit Einliegerwohnung genau das Richtige für Sie sein.

Auf einem großzügigen, vollständig eingefriedeten Grundstück präsentiert sich eine Immobilie, die durch ihre klare Architektur, gehobene Ausstattung und liebevoll gestaltete Außenanlage beeindruckt. Großzügige Fensterflächen, offene Raumstrukturen und eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl.
Die Hauptwohneinheit mit ca. 180 m² Wohnfläche zuzüglich Terrasse überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Entrée mit offener Treppe, die in das galerieartig gestaltete Obergeschoss führt. Hier erwarten Sie großzügige private Rückzugsbereiche, ein komfortables Schlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleide sowie eine sonnige Süd-Dachterrasse mit ca. 24 m².
Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen schöne Ausblicke in den Garten. Der autarke Wintergarten erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen wunderbaren Platz, mit Blick auf das Koi-Becken mit 14 außergewöhnlichen Kois, für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.
Die moderne Wohnküche mit großzügiger Mittelinsel und hochwertigen Miele-Geräten vereint anspruchsvolles Design mit maximaler Funktionalität und hohem Alltagskomfort. Direkt angrenzend befindet sich das stilvoll ausgestattete Gäste-Duschbad. Gegenüberliegend schließen sich der Hauswirtschafts- und Technikbereich mit Stauraum sowie der direkte Zugang zum Garten an.
Für den zeitgemäßen Wohnkomfort und einen energieeffizienten Betrieb sorgt die moderne Wärmepumpe in Kombination mit der flächendeckenden Fußbodenheizung. Ein stilvoller Kamin schafft zusätzlich eine behagliche Atmosphäre. Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher unterstützt eine nachhaltige und weitgehend unabhängige Energieversorgung. Abgerundet wird das komfortable Ausstattungskonzept durch eine eigene Ladesäule für Ihr Elektrofahrzeug sowie eine Klimaanlage im gesamten Haus.

Ein weiterer Pluspunkt ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche zuzüglich eigener Ost-Süd-Terrasse und eigenem Eingang. Sie bietet zusätzliche Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Gäste, Familienangehörige oder als separaten Wohnbereich.

Auch der liebevoll gestaltete Außenbereich unterstreicht den besonderen Charakter

dieser Immobilie. Das vollständig eingefriedete Grundstück schafft ein Höchstmaß an Privatsphäre und lädt dazu ein, die Ruhe und Schönheit der Natur in vollen Zügen zu genießen. Eine sorgfältig ausgewählte Bepflanzung sowie die automatische Bewässerungsanlage verleihen dem Garten eine gepflegte und harmonische Atmosphäre. Ein Mähroboter übernimmt dabei komfortabel die laufende Rasenpflege.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein großzügiges Doppel-Carport zur Verfügung. Dank seiner außergewöhnlichen Höhe bietet es auch ausreichend Platz für ein geräumiges Wohnmobil – ideal für alle, die Flexibilität und Komfort miteinander verbinden möchten.

Ein Zuhause, das Privatsphäre, modernen Wohnkomfort und eine außergewöhnlich ruhige Lage miteinander verbindet. Ein besonderes Refugium, das nicht nur Raum zum Wohnen bietet, sondern Raum zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen schafft.

Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Ausstattung und Details

- frei geplantes Architektenhaus
- Deckenhöhe EG und OG - ca. 2,70 m
- Einliegerwohnung mit eigenem Eingang
- komplett eingefriedet
- elektrische Toreinfahrt
- großer Carport (ca. 40 m²) für Wohnmobil (ca. 3,35 m Höhe)
- versiegelte Fläche ca. 300 m²
- Ladesäule für Elektroauto
- Wärmepumpenheizung neu (2023)
- PV-Anlage mit 29 + 5 Modulen (2020) - 12,5 kwp mit 7,5 kw Speicher
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Klimaanlage im gesamten Haus
- Kamin (16 kw)
- elektrische Jalousien
- bodentiefe Fenster
- Gäste-Duschbad mit PP-Becken
- Einbauküche mit Mittelinsel und Miele Geräten
- Einbauschränke unter der Treppe im Eingangsbereich
- Ankleide als begehbarer Kleiderschrank
- Bad en Suite mit Regendusche; übergroßer Wanne; Einbauschränke
- Handtuchheizkörper - Bad-ELW / Bad en suite
- Süd-Dachterrasse (ca. 24 m²)
- freistehender Wintergarten mit Blick auf Koibecken (ca. 18 m²)
- Nebengelass für Haustechnik und Koibecken (ca. 18 m²)
- beheiztes Koibecken (ca.17 m³)
- 14 Kois (Größe ca. 40 - 80 cm)
- Bewässerungsanlage "Rain-Bird"
- hochwertige Bepflanzung
- Mähroboter

Objektnummer: 26412031 - 16348 Wandlitz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in der Gemeinde Wandlitz, Landkreis Barnim, nordöstlich von Berlin. Aufgrund der Lage, unweit des Liepnitzwaldes, verbindet der Standort die Ruhe und Privatsphäre einer naturnahen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der Hauptstadt.
Wandlitz liegt im Naturpark Barnim und zählt mit seinen weitläufigen Waldgebieten, zahlreichen Seen und der abwechslungsreichen Landschaft zu den beliebten Wohnstandorten im Berliner Umland. Der nahegelegene Liepnitzwald bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, ausgedehnte Fahrradtouren und erholsame Stunden in der Natur. Auch die umliegenden Seen, darunter der Liepnitz- und der Wandlitzsee, erweitern das Freizeitangebot.
Trotz der naturnahen Lage ist eine gute Infrastruktur vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kitas und Schulen sind gut erreichbar. Mit dem Gymnasium Wandlitz sowie weiteren Schulen in den Ortsteilen steht zudem ein vielfältiges Bildungsangebot zur Verfügung.
Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über die A 11, B 273 und L 100 sind Berlin, Bernau und das weitere Umland gut erreichbar. Der Berliner Ring A 10 bietet zusätzliche Verbindungen in den gesamten Berliner und brandenburgischen Raum. Mit der Heidekrautbahn (RB 27) besteht darüber hinaus eine Regionalbahnanbindung in Richtung Berlin-Karow.
Die besondere Kombination aus der unmittelbaren Nähe zum Liepnitzwald, der naturnahen Umgebung, einer gewachsenen Infrastruktur und der guten Anbindung an Berlin macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objektnummer: 26412031 - 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 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.

Objektnummer: 26412031 - 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