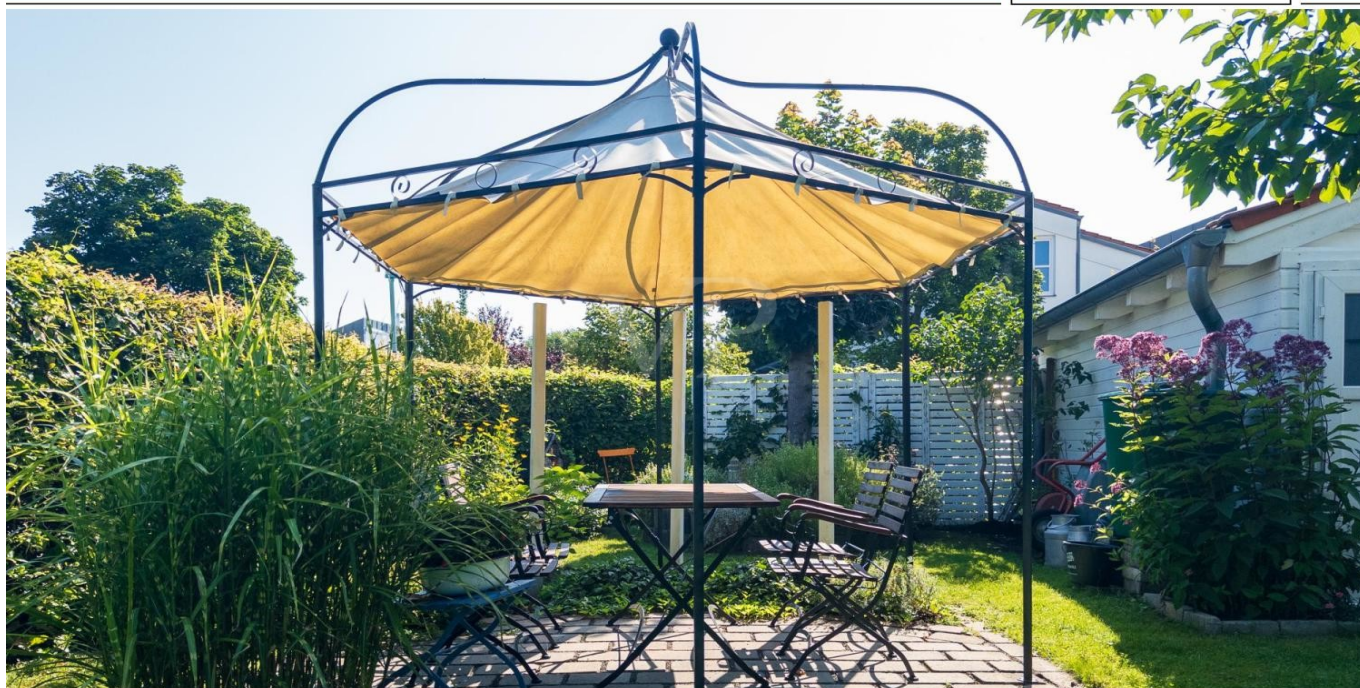


Wandlitz – Schönwalde

# Stilvolles Zuhause in Wandlitzer Randlage mit viel Platz für die Familie

CODICE OGGETTO: 24412022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24412022                           |
| Superficie netta    | ca. 136 m²                         |
| Tipologia tetto     | a una sola falda                   |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 3                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1995                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 445.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Villa a schiera di testa                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                   | ca. 97 m²                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.08.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 192.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                                |

CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



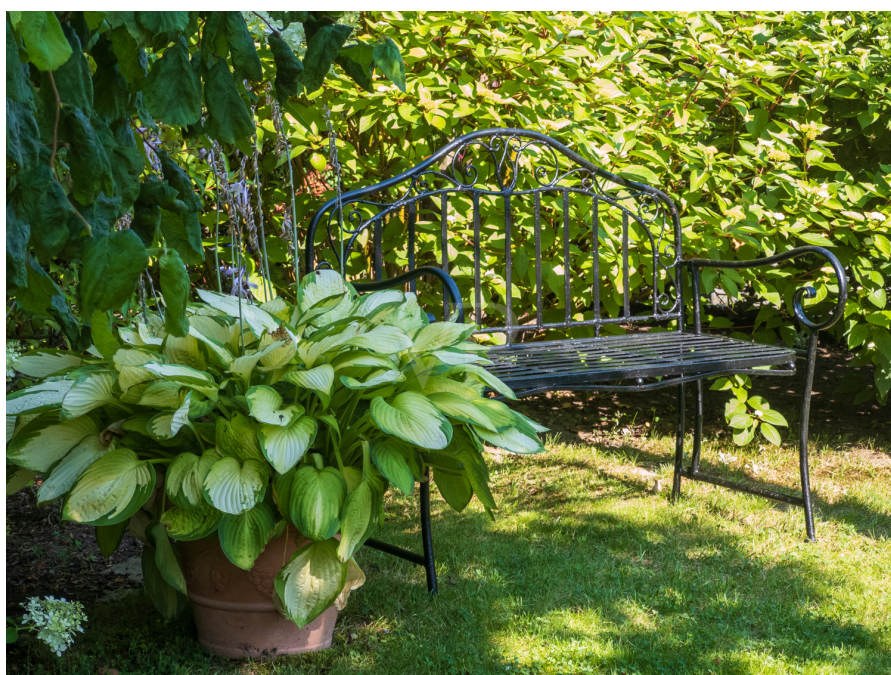
CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## La proprietà



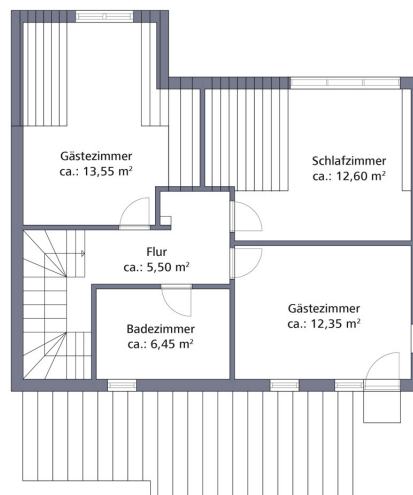
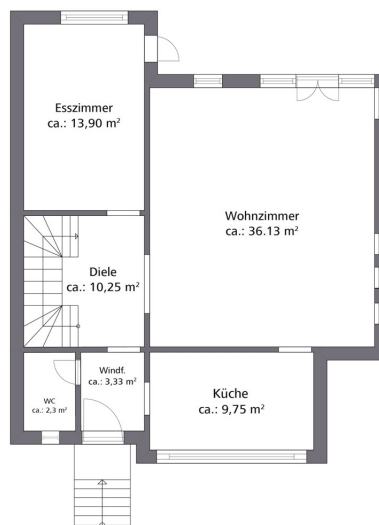
CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

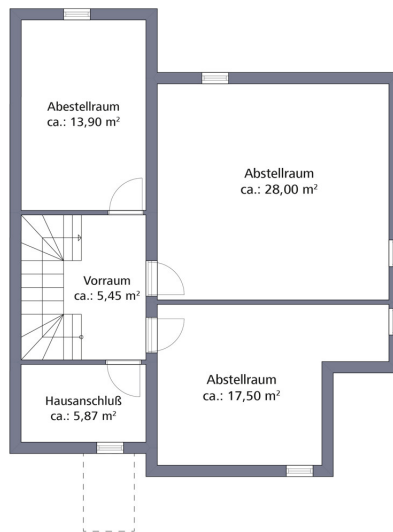
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde**

## Una prima impressione

Dieses stilvolle, massiv erbaute Reihenendhaus, aus dem Jahr 1995, bietet auf ca. 136 m² Wohnfläche zeitgemäßes Design mit einem durchdachten Grundriss, das keine Wünsche offenlässt. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einer harmonischen Atmosphäre empfangen. Über eine mit viel Grün umrahmte Steintreppe gelangen Sie in das Innere des Hauses. Hier erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich und führt direkt in die verschiedenen Wohnbereiche des Hauses. Die offene, lichtdurchflutete Küche fügt sich fast nahtlos in den großzügigen Wohnbereich ein. Ausgestattet mit modernen Einbaugeräten, bietet sie viel Raum für kulinarische Genüsse. Der angrenzende Essbereich eignet sich hervorragend für gesellige Familienabende und gemütliche Stunden. Im großen Wohnbereich können Sie bei einem guten Buch entspannen und haben direkten Zugang zur sonnigen überdachten Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf den liebevoll gestalteten Garten, das Herzstück der Immobilie. Er wurde mit viel Liebe zum Detail angelegt und bietet zahlreiche Rückzugsorte. Ein modernes Gäste- /Duschbad macht diese Ebene im Erdgeschoss perfekt. Über eine im Flur integrierte Holzterasse gelangen Sie in das ausgebaut Dachgeschoss. Hier erwarten Sie drei komfortabel geschnittene Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Ob als Schlafzimmer mit Balkon, Kinderzimmer oder Büro – die Räume bieten viel Flexibilität für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Dachgeschoss verfügt zudem über ein modernes Dusch- / Wannenbad, das mit einer gelungenen Raumaufteilung überzeugt. Auch das Kellergeschoss des Hauses lässt keine Wünsche offen. Neben dem Hausanschlussraum mit Gastherme finden Sie hier zwei weitere Räume, die sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Dieses moderne Reihenendhaus in Schönwalde bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Kombination aus stilvollem Design und großzügigem Raumangebot, sondern auch einen außergewöhnlichen Garten, für eine erholsame Auszeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zuhause verzaubern.

**CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde**

## Dettagli dei servizi

- großer Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse/Garten
- überdachte Terrasse
- Gäste-/Duschbad
- Einbauküche mit Geräten
- Dusch-/ Wannenbad
- Zimmer mit Balkon und Gauben
- Carport mit Abstellraum für Gartengeräte
- geplanter Glasfaseranschluss DNS NET
- erschlossen mit Stadtwasser, Abwasser, Strom, Gas, Gartenwasserzähler

**CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde**

## Tutto sulla posizione

Schönwalde liegt im Naturpark Barnim, einem großen Wald- und Seebereich, der zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Reiten, Radfahren und Wassersport bietet. Der nahegelegene Liepnitz- und der Gorinsee sind beliebte Ausflugsziele. Schönwalde liegt etwa 30 km nördlich von Berlin. Die Hauptstadt ist relativ schnell erreichbar, was Schönwalde zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Der Ort ist über die Bundesstraße B 273 erreichbar, die Bernau mit Wandlitz verbindet. Diese Straße bietet eine direkte Verbindung zur Autobahn A11, die von Berlin nach Prenzlau führt. Über die A11 und die weiterführende A10 (Berliner Ring) ist Schönwalde gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Es gibt regelmäßige Busverbindungen von Schönwalde nach Bernau und in die umliegenden Ortschaften. Etwa 300 m von der Immobilie entfernt fährt die Regionalbahn RB27 auch bekannt als Heidekrautbahn im 30-Minuten-Takt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und verschiedene Dienstleistungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nächstgelegene Fernbahnhof ist in Bernau, der an das Berliner S-Bahn-Netz (Linie S2) angebunden ist. Von Bernau aus erreicht man das Berliner Stadtzentrum in etwa 30 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 192.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODICE OGGETTO: 24412022 - 16348 Wandlitz – Schönwalde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138 Wandlitz

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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