

Exposé

Villa in Wandlitz

Architektenhaus in exklusiver Wasserlage mit privatem Steg in Wandlitz - diskrete Vermarktung



Objekt-Nr. OM-434212

Villa

Verkauf: **1.595.000 €**

16348 Wandlitz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.121,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	260,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkte Wasserlage, moderner Neubau und ein eigener Bootssteg – diese Kombination ist nur äußerst selten zu finden.

Das 2023 fertiggestellte Architektenhaus überzeugt mit klarer Bauhaus-Architektur, großen Glasflächen und einem offenen Wohnkonzept mit Blick auf den See. Großzügige Terrassenflächen, ein hochwertig angelegter Garten sowie der private Steg schaffen ein außergewöhnliches Wohnerlebnis direkt am Wasser.

Eckdaten der Immobilie

- ca. 200 m² Wohnfläche
- 1.121 m² Grundstück mit ca. 30 m Wasserfront
- privater Bootssteg mit Anlegestelle
- hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten
- Luft-Wärmepumpe & kontrollierte Wohnraumlüftung, Kühlfunktion & Sommerbypass
- elektrische Raffstores
- Doppelgarage (6 × 7 m)
- Baujahr 2022 / Fertigstellung 2023

Das Grundstück wird über ein langfristiges Erbbaurecht genutzt. Dadurch ermöglicht sich der Zugang zu einer außergewöhnlichen Wasserlage bei deutlich geringerer Kapitalbindung im Vergleich zu einem Eigentumsgrundstück.

- monatliche Erbbaupacht: 1.576 €
- Restlaufzeit ca. 94 Jahre

Ein zum Objekt passendes Boot kann optional übernommen werden.

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Bei ernsthaftem Interesse bitten wir vor einer Besichtigung um eine kurze Darstellung des geplanten Finanzierungskonzepts bzw. einen Eigenkapitalnachweis.

Weitere Unterlagen stellen wir gerne nach Kontaktaufnahme zur Verfügung.

Hinweis: Das Objekt wird bewusst inkognito angeboten. Das vollständige Exposé mit allen Details, Bildern und Grundrissen stellen wir nach persönlicher Anfrage und kurzer Finanzierungsabklärung zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in Wandlitz, einer der gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Berliner Umland.

Die direkte Wasserlage, das gewachsene Umfeld und die Nähe zum Naturpark Barnim

schaffen eine außergewöhnliche Kombination aus Erholung und Alltagstauglichkeit.

Wandlitz steht für:

- Seenlandschaft und Natur direkt vor der Haustür
- Ruhe und Privatsphäre ohne Abgeschiedenheit
- gute Anbindung Richtung Berlin
- eine hochwertige, stabile Nachbarschaft
- ca. 35-40 Minuten bis Berlin Mitte
- S-Bahnanschluss in Bernau
- Regionalbahnanschluss nach Berlin Karow & Gesundbrunnen

Direkte Wasserlage mit Blick auf den See.

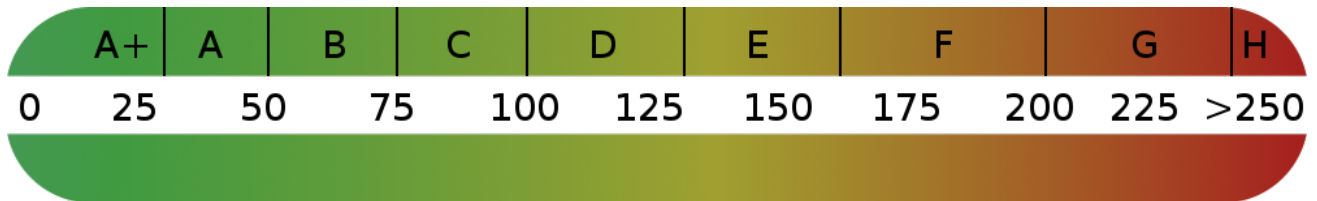
Ruhige, gewachsene Wohnlage im nördlichen Berliner Umland.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Liebevoll gestalteter Garten

Exposé - Galerie



Baden, Bootfahren uvm.



Wohnzimmer mit Seeblick

Exposé - Galerie



Mastersuite großen Fenstern



Modernes Badezimmer