

Exposé

Einfamilienhaus in Wandlitz

Freistehendes Einfamilienhaus in der Thälmannstr. 37, Wandlitz



Objekt-Nr. OM-437747

Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Dickmann

Thälmannstr. 37
16348 Wandlitz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	600,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anfang 2017 wurde das moderne und massiv gebaute Stadthaus in der Thälmannstraße 37 (ca. 600 qm Grundstücksgröße) fertiggestellt. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wandlitzsee (Luftlinie 150 m zum Wandlitzsee – nächste Badestelle ca. 250 m) und ca. 1,3 km vom Bahnhof Wandlitzsee.

Repräsentativ, zeitlos schön und mit klaren Linien spiegelt dieses Stadthaus das Lebensgefühl seiner Bewohner wieder. Die Fassade ist bis zum ersten Stock mit rotbunten Klinkersteinen verblendet.

Das Herzstück des Hauses, der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, erstreckt sich über die gesamte Hausbreite. Große Fenster lassen viel Tageslicht einströmen und führen hinaus zur/m Terrasse/Garten, die/der zum Frühstück einlädt. Die Einbauküche (mit Induktionsherd/Umlufthaube/Spülmaschine) wird von Ihnen durch einen Kühlschrank ergänzt, ist sorgfältig geplant und lässt das Kochen zum Erlebnis werden. Hier im Erdgeschoß befindet sich das kleinere Badezimmer mit einer bodengleichen Dusche 90x90 cm mit Glasabtrennung, Waschbecken und WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit separatem Hauseingang. Auch im Obergeschoß spiegeln sich die klaren Strukturen des Hauses wieder. Hier befinden sich drei Räume, die variabel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können sowie das größere Familienbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche 100/100cm mit Glasabtrennung, einem Doppelwaschbecken mit Unterschrank und großem Spiegelschrank. Die Bäder sind gefliest. Alle Zimmer im Obergeschoß besitzen große Fenster, so dass auch hier zu jeder Tageszeit viel Licht in die Räume gelangt.

Die große Natursteinterrasse schließt an Küche und Wohnzimmer an. Im Vorgarten befindet sich ein Carport für zwei Fahrzeuge mit integrierten Gartenschuppen. Das Zufahrtstor ist elektrisch betrieben und kann per Funk bedient werden.

Ausstattung

Kaufen Sie direkt vom Eigentümer - ohne Maklerprovision

Das Haus wird frischgestrichen/renoviert (weiß) übergeben

Hausfakten:

- Wohnfläche ca. 130 qm – Deckenhöhen ca. 2,70 m
- kubischer Baukörper mit zwei Vollgeschoßen und einem Walmdach
- ca. 33 qm Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen / techn. ist auch ein Kamin möglich
- offene Einbauküche; die verbauten Geräte, also Dunstabzug, Herd, Backofen sind 9 Jahre alt, der Geschirrspüler wurde im letzten Jahr erneuert.
- zwei Bäder mit bodengleichen Duschen mit Glasabtrennungen und großen Badheizköpern(Handtuchtrockner), eines zusätzlich mit Badewanne und Doppelwaschtisch mit Unterbau und Spiegelschrank
- Hauswirtschaftsraum mit separatem Hauseingang
- frostsicherer Außenwasserhahn mit eigenem Wasserzähler
- drei Schlaf-/Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer
- ca. 20 qm Abstellfläche im Dach (über Klappleiter erreichbar)
- 3-Scheibenwärmeschutzverglasung
- Rollläden
- Vaillant Gas-Brennwerttherme mit zwei Flachkollektoren auf dem Dach zur solaren Warmwasserbereitung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer HWR)
- moderner Designbelag im ganzen Haus, Bäder sind gefliest
- LUNOs Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen

Außenanlagen:

- angelegter Garten mit Gartenwegen und Terrasse aus Naturstein
- Grundstück ist eingezäunt und mit Heckenpflanzen versehen / an der Straßenfront mit Stabgitterzaun
- elektrische Toranlage (mit Funkfernbedienung)
- Holzcarport (mit integriertem Gartenschuppen) für zwei Stellplätze auf dem Grundstück
- großzügige Naturstein-Terrasse

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Nebenkosten für eine dreiköpfige Familie - Erfahrungswerte:

Gas - ca. € 100,00

Strom - ca. € 100,00

Sonstige Nebenkosten € 100,00

Auch als Anlageobjekt interessant - sofort vermietbar für ca. € 2080 NKM (entspricht ca. 3,8 % Bruttorendite)

KAUFEN SIE DIREKT VOM EIGENTÜMER

Verfügbar ab 01.07.2026

Ansprechpartner:

Frank Dickmann

Thälmannstr. 69

16348 Wandlitz

0173/8808110

fdickmannatbesco-gmbh.de

Lage

Im Naturpark Barnim gelegen, sind Sie umgeben von Mischwald und mehreren Seen, dem Wandlitzsee, dem Stolzenhagener See, dem Obersee und dem Liepnitzsee. Das Haus befinden sich in der Thälmannstr 37, eine sehr schöne und zentrale Wohnlage in Wandlitz. Am Wandlitzsee sind Sie zu Fuß in zwei Minuten, die anderen Seen sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar. Für sportliche Familien bieten sich mit ausgebauten Radwegen, einem Surfcener, den Strandbädern, Sportclubs und Vereinen diverse Möglichkeiten ihren Hobbys nachzugehen. Ausgedehnte Spaziergänge in der Natur bringen Ruhe und Entspannung nach einem stressigen Arbeitstag. Auch Liebhaber guter Küche kommen auf ihre Kosten. Mehrere Restaurants verschiedener Küche laden herzlich ein.

Für die hervorragende Versorgung der Kinder stehen Kindergärten (3 davon in der Thälmannstraße), Tagesmutter, eine große Grundschule und ein großes Gymnasium zur

Verfügung. Andere weiterführende Schulen sind, in den Nachbarortsteilen gelegen, schnell erreichbar.

Geschäfte für die Dinge des täglichen Bedarfs sowie niedergelassene Ärzte verschiedenster Fachrichtungen können Sie mit dem Fahrrad in ca. 2, zu Fuß in ca. 5 Minuten und mit dem PKW ganz schnell erreichen oder Sie steigen in den Bus, der direkt vor Ihrer Tür hält.

Die Infrastruktur wird abgerundet durch diverse Verbindungen in alle Himmelsrichtungen. Die Heidekrautbahn RB27 bringt Sie auf Schienen ischnell nach Berlin und in die Schorfheide nach Großschönebeck. Die Bundesstraßen 273 und 109 stehen Ihnen für Fahrten mit dem PKW zur Verfügung und verbinden Sie außerdem mit den Autobahnen A10, dem Berliner Ring und der A11 in Richtung Norden.

Wenn Sie also einen Ort suchen, an dem sich ländliches Leben mit der quirligen Nähe zu Berlin verbindet und Sie außer Ruhe auch Lebendigkeit lieben, dann haben Sie Ihren perfekten Platz gefunden.

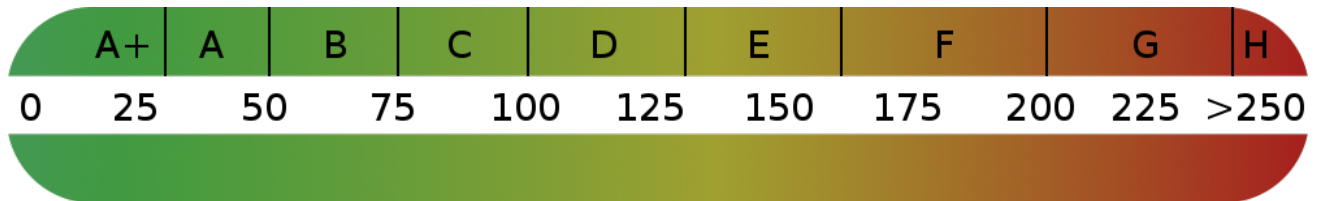
Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



rechts Thälmannstr. 37 (2016)

Exposé - Galerie



Carport heute



Zustand 2017

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Flur

Exposé - Grundrisse



Masterbad

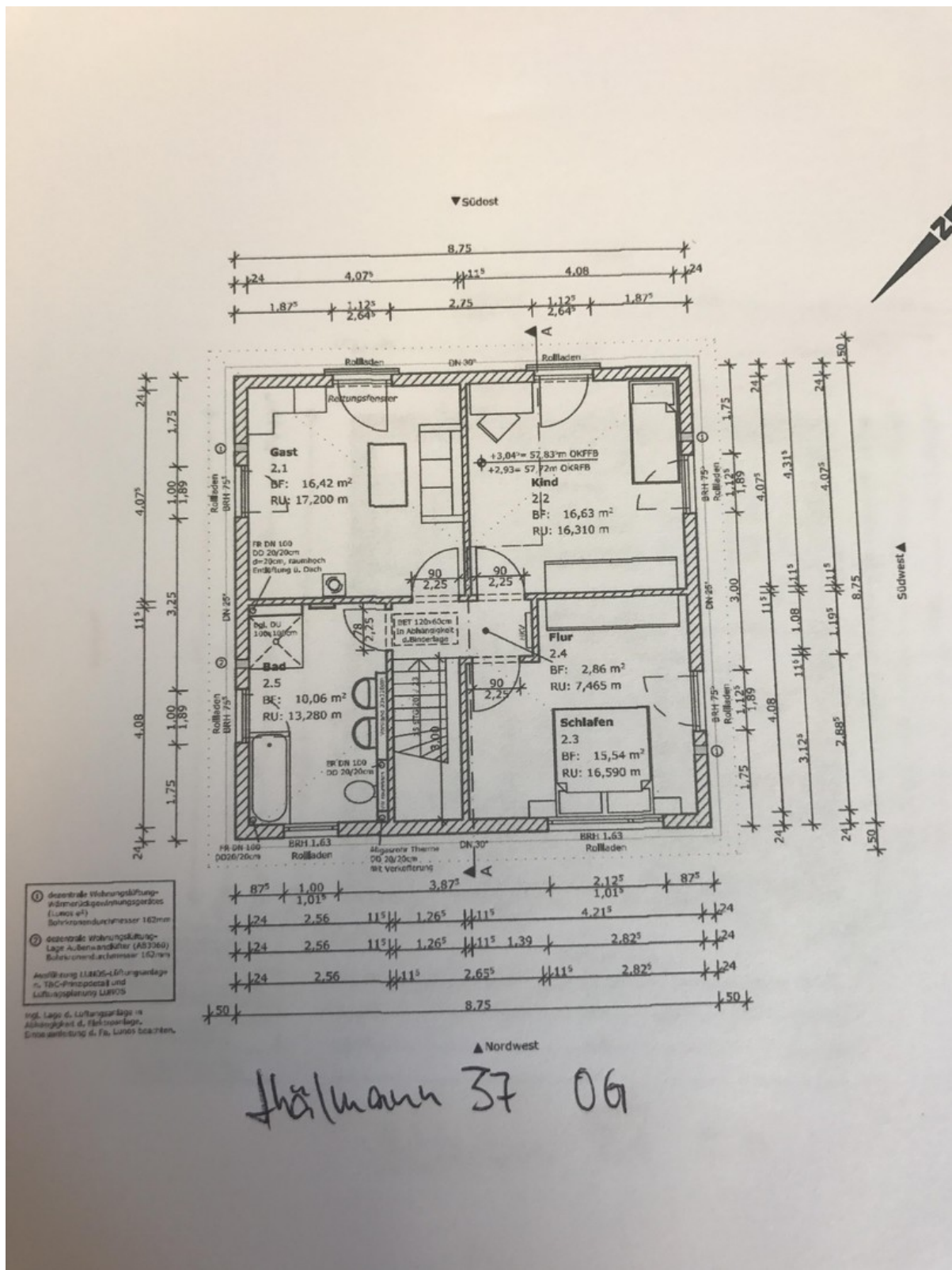
Exposé - Grundrisse



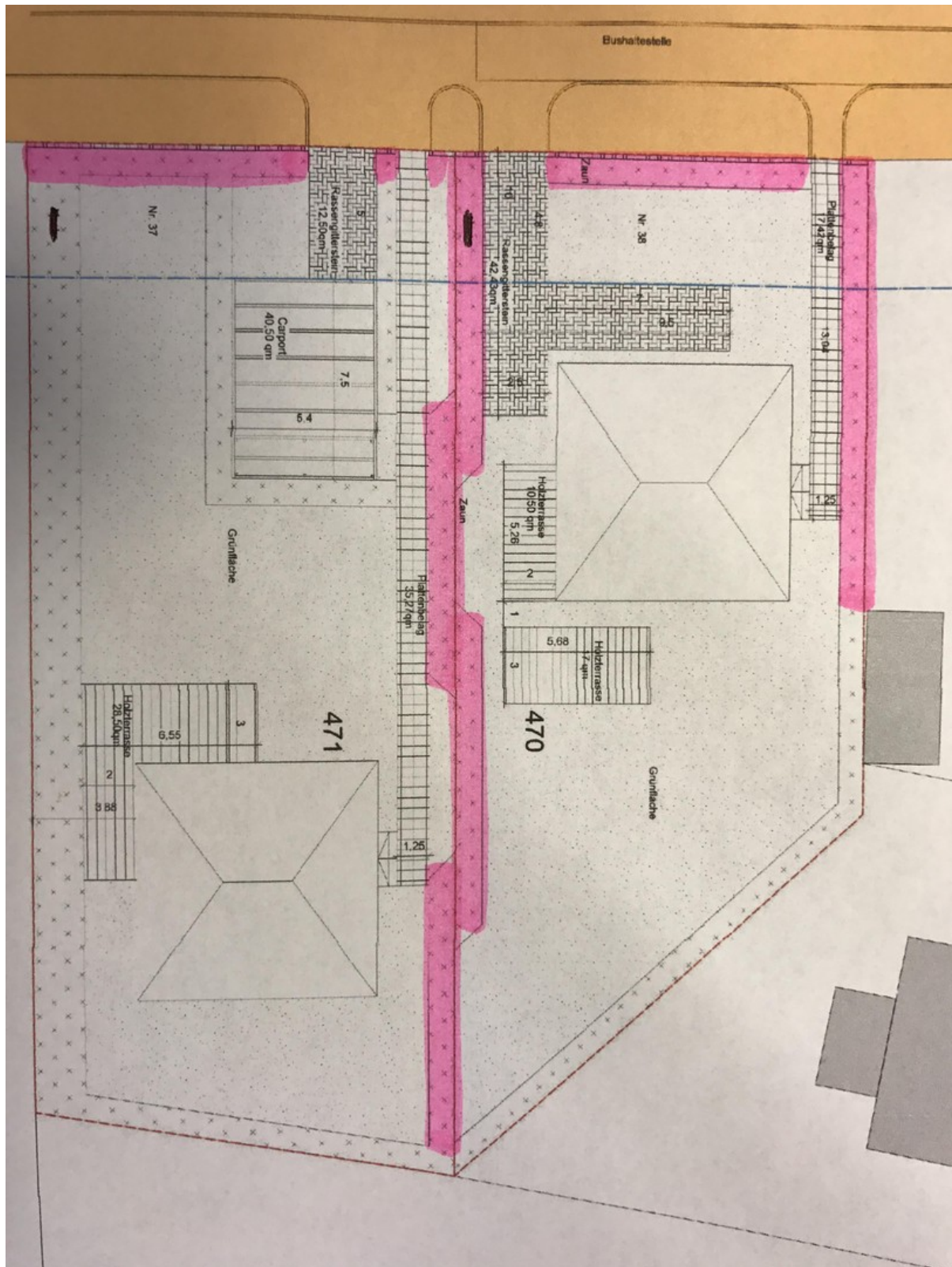
Kaminofen



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Hausnr. 37 = linkes Grundstück

Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer mit Kaminofen



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

