

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wandlitz

**RESERVIERT Stilvolle 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung
mit Garten, Terrasse & Carport – hochwertig saniert**



Objekt-Nr. **OM-451185**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Zube

Am Waldesrand 6
16348 Wandlitz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive und umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Einheiten – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Auf ca. 63 m² Wohnfläche erwartet Sie ein geräumiger Flur, sowie ein Schlafzimmer in angenehmer Größe und ein lichtdurchflutetes und großzügiges Wohnzimmer. Der gesamte Wohnbereich, mit Ausnahme vom Bad, sind mit hochwertigem Eichenparkett (Landhausdiele geölt) ausgestattet und verleiht den Räumen so eine warme und stilvolle Atmosphäre. Im Wohnzimmer können die Spots in 3 Zonen (Wohnen, Essen, Kochen) separat geschaltet und in der Helligkeit und Lichtfarbe reguliert werden.

Die Wohnküche könnte als L- oder U-Form, oder gar mit Insel gestaltet werden.

Von hier aus können Sie den Blick in den etwa 90 m² großen Garten genießen. Ideal, wenn man die Arbeit in Grenzen halten will und trotzdem groß genug, um sich wohlfühlen. Ergänzt wird dies durch eine ca. 12 m² große Terrasse.

Das moderne Duschbad wurde, ebenso wie die gesamte Wohnung, vollständig erneuert und überzeugt mit einer offenen Dusche und zeitgemäßer Gestaltung. Hier wurden nur hochwertigste Marken verwendet. Die Anbringung eines Waschtischs zur Anpassung der Bedürfnisse, kann hier auch noch problemlos realisiert werden.

Die Wäsche kann entweder im Waschkeller gewaschen werden, aber auch im Bad gibt es einen Waschmaschinenanschluss.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Carport, der komfortables und geschütztes Parken und kurze Wege zur Wohnung ermöglicht. Sie werden es lieben.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Strom, was zusätzliche Flexibilität bietet – beispielsweise für die Nutzung eines Balkonkraftwerks zur Reduzierung der Nebenkosten.

—
Ausstattung im Überblick:

- Ca. 63 m² Wohnfläche (nach WoFIV)
- 2 Zimmer (Wohnzimmer + Schlafzimmer)
- Großzügiger Wohnbereich mit Option für offene Küche
- Hochwertiges Eichenparkett (Landhausdiele, geölt)
- Moderne Deckenspots mit Dimmfunktion in 3 Zonen
- Komplett saniertes Duschbad mit offener Dusche
- Ca. 90 m² Gartenanteil
- Ca. 12 m² Terrasse
- Holz-Carport
- Ruhiges Haus mit nur 4 Wohneinheiten

Anmerkung:

Auf den Bildern vom Wohnzimmer und Flur sieht das Parkett dunkler aus als es tatsächlich ist. Die Bilder vom Schlafzimmer sowie das Einzelbild vom Parkett entsprechen eher der tatsächlichen Farbgebung. Ich werde demnächst weitere Bilder, auch vom aktuellen Zustand des Schlafzimmers, welches bereits fertiggestellt ist, uploaden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Immobilie ist bezugsfrei.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in Wandlitz (PLZ 16348), direkt am Waldrand. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, entspannten Nachbarschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.

Die unmittelbare Nähe zum Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein und bietet einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Auch die zahlreichen Seen der Region, insbesondere rund um Wandlitz, machen den Standort besonders attraktiv für Natur- und Freizeitliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kitas und Schulen in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn ist eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt gewährleistet. Zusätzlich besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, sodass auch Pendler flexibel und komfortabel unterwegs sind.

Insgesamt vereint die Lage eine hohe Lebensqualität durch Naturverbundenheit mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Zentren – eine seltene Kombination, die diese Immobilie besonders attraktiv macht.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



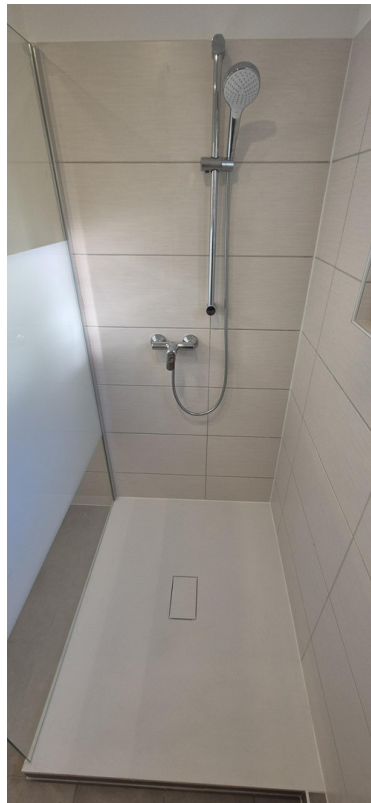
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

