

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wandlitz

**Parkähnliches Traumgrundstück mit Zugang zum Stolzenhagener See - teilbar & vielseitig nutzbar**



Objekt-Nr. OM-456672

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Katrin Heinitz

16348 Wandlitz  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	2.093,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nur zwei Gehminuten vom Stolzenhagener See entfernt, erwartet Sie dieses 2093 Quadratmeter große Grundstück mit einem gepflegten Wohnhaus und außergewöhnlichem Entwicklungspotential.

Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Wohngegend mit hohem Freizeitwert und dennoch in gut erreichbarer Nähe zur Hauptstadt Berlin, vereint diese Immobilie Natur, Ruhe und urbanes Leben.

Im vorderen Grundstücksteil befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 mit ca. 110 Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt in 4 Zimmer. Das Haus wurde in den 1990iger Jahren umfassend saniert, ist teilunterkellert, verfügt über eine moderne Gasheizung sowie zusätzlich einen Ofen im Keller. Teile des Hauses sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die gepflegte Einbauküche und eine sonnige Terrasse runden das Angebot ab. Es ist solide gebaut und sofort bewohnbar.

In der Zufahrt des Grundstücks befindet sich eine Garage, die praktischen Stauraum sowie einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Ein Geräteschuppen für Gartenwerkzeuge sowie ein weiterer Schuppen für Fahrräder oder als zusätzlicher Stauraum ergänzen die durchdachte Nutzung des großzügigen Grundstücks.

Der hintere Teil des Grundstücks bietet nicht nur Ruhe und Sonne sondern auch ausreichend Fläche für eine zusätzliche Bebauung- ideal für ein Gästehaus, Atelier oder eine weitere Wohneinheit. Dank der vollständigen Erschließung von Vorder- und Rückseite ist die Erreichbarkeit optimal.

Ein Highlight ist das zusätzlich vorhandene massive Gartenhaus mit einem Zimmer, Flur sowie einem großzügigen Bad - ideal als Gästebereich, Atelier oder Homeoffice.

Der Zugang zum idyllischen Stolzenhagener See erfolgt über einen Gemeinschaftssteg, nur zwei Gehminuten vom Grundstück entfernt - ein exklusives Privileg dieser Immobilie.

Highlights:

- Großes, sonniges, gepflegtes Grundstück mit viel Privatsphäre
- Gepflegtes Haus mit sonniger Terrasse
- Zusätzliches massives Gartenhaus mit Bad- perfekt für Homeoffice, Gäste oder Hobby
- Gartenbewässerung über eigenen Brunnen, Wasserleitungen auf dem gesamten

Grundstück

- Möglichkeit zur weiteren Bebauung (nach mündlicher Rücksprache mit dem Bauamt) - ideal für Generationswohnen
- Zugang zum See (2 Gehminuten) über privaten Gemeinschaftssteg
- Ruhige Lage inmitten grüner Natur, dennoch schnelle Anbindung nach Berlin

Ein einzigartiges Grundstück mit historischem Charme, modernem Komfort und Ausbaupotenzial - eine seltene Gelegenheit für alle, die das Leben am Wasser und die Nähe zur Stadt gleichermaßen schätzen.

Kontaktieren Sie uns gern, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Besondere Vorteile:

- Großzügiges Grundstück: 2093 Quadratmeter in einer ruhigen, naturnahen Lage, perfekt für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Gartenideen
- Privater Seezugang über einen gemeinschaftlich genutzten Steg
- Zwei Erschließungen (Vorder- & Rückseite)
- Hohe Privatsphäre durch weitläufige Grundstücksgröße
- Großes Entwicklungspotenzial für z.B. Mehrgenerationenwohnen
- Perfekte Kombination aus Naturidylle & Stadtnähe

Nutzungsmöglichkeiten:

- Eigenheim mit großem Garten
- Zweifamilienlösung oder Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück
- Ferienimmobilie / Bauprojekt mit Teilungspotenzial

Das Objekt wird aufgrund von Altersgründen verkauft.

**Lage**

Die Gemeinde Wandlitz, nördlich von Berlin, im Landkreis Barnim, bietet eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und moderner Infrastruktur.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur in wenigen Minuten zu Fuß entfernt und verbindet Sie regelmäßig mit den umliegenden Gemeinden, sowie mit dem Bahnhof Wandlitzsee. Von dort aus gelangen Sie schnell und bequem mit der Regionalbahn nach Berlin und in die umliegenden Regionen.

Für Autofahrer ist die Autobahn A11 in kurzer Fahrzeit erreichbar, somit gelangen Sie zügig nach Berlin und andere größere Städte.

Wandlitz verfügt über eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Discounter, Bioläden, Bäcker, Fleischer

Die medizinische Versorgung ist hervorragend ausgebaut- mit mehreren Allgemein- und Facharztpraxen, Zahnärzten sowie Apotheken vor Ort und einer guten Anbindung an nahegelegene Kliniken, etwa in Bernau und Berlin.

Die Bildungsinfrastruktur ist umfassend und wird stetig erweitert. Mehrere Kitas, darunter auch ein Montessori-Kindergarten, sind im Ort vorhanden.

Grundschulen, eine Oberschule und ein Gymnasium decken den Bildungsbedarf ab.

Eine Vielzahl von Restaurants und Cafés bereichern das kulinarische Angebot der Gemeinde.

Wandlitz bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten inmitten einer reizvollen Natur.

Der Wandlitzsee, Liepnitzsee und Stolzenhagener See laden zum Baden, Bootfahren und Entspannen ein. Die umliegenden Wälder bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge und Radtouren.

Ein Theater, das Agrarmuseum Wandlitz und das Panorama bieten kulturelle Highlights. Sportvereine und Fitnessstudios fördern die körperliche Betätigung.

Wandlitz vereint die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zur Metropole Berlin. Die kontinuierlichen Investitionen in

Bildung, Verkehr und Freizeitangebote machen die Gemeinde besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	471,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Auffahrt mit Garage



Auffahrt

# Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten mit Haus



Blick in den Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Steg



# Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Dusche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer