

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wandlitz

**Fast neues Einfamilienhaus mit Garten in der  
Thälmannstr. 38 in Wandlitz zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-462549

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Dickmann

Thälmannstr. 38  
16348 Wandlitz  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	570,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Anfang 2017 wurde das moderne und massiv gebaute Stadthaus in der Thälmannstraße 38 (ca. 570 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. 4 große Terrassenfenster/türen lassen viel Tageslicht einströmen und führen hinaus zur/m Terrasse/Garten, die/der zum Frühstück einlädt. Die Einbauküche 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 (praktisch zum Parkplatz gelegen) 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 großzügige Familienbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche 100/100cm mit Glasabtrennung. 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 Gartenschuppen mit Platz für Fahrräder und Gartengeräte.

Das Haus wurde hervorragenden gepflegt und kommt dem Neuzustand sehr nahe.

## Ausstattung

Kaufen Sie direkt vom Eigentümer - ohne Maklerprovision

Das Haus wird renoviert 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 und Geschirrspüler sind 9 Jahre alt.
- zwei Bäder mit bodengleichen Duschen mit Glasabtrennungen und großen Badheizkörpern(Handtuchtrockner), eines zusätzlich mit Badewanne und
- 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
- zwei Stellplätze sind auf dem Grundstück
- großzügige Naturstein-Terrasse

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Monatliche Nebenkosten für eine dreiköpfige Familie - Erfahrungswerte:

Gas - ca. € 60-80,00

Strom - ca. € 90-100,00

Sonstige Nebenkosten (Wasser/Müllabfuhr/Steuern/Versicherungen usw.) ca. € 100,00

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

KAUFEN SIE DIREKT VOM EIGENTÜMER

Verfügbar ab 01.09.2026

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 befindet sich in der Thälmannstr 38 eine sehr schöne und zentrale Wohnlage in Wandlitz. An der nächsten Badestelle 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 Surfcenter, 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. Ärzte, Apotheken, Fitnessclubs, Personaltrainer, Bäcker, ein Bioladen, Drogerie- und Getränkemärkte und alle namhaften Lebensmittelmärkte sind präsent. Ebenso ein Theater und ein Wochenmarkt fehlen nicht.

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, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Masterbad



Küche

# Exposé - Galerie



Aktuell



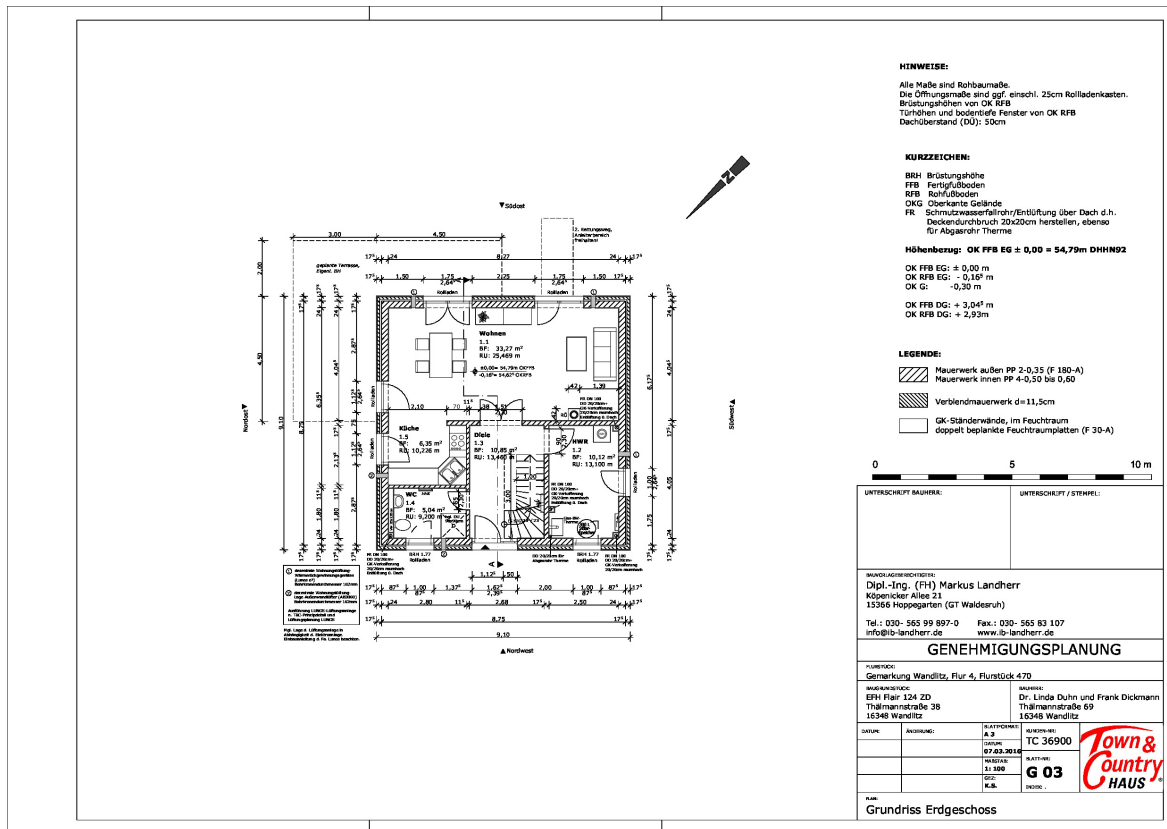
Ansicht 2017

# Exposé - Galerie



Ansicht 2017

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

