

Exposé

Villa in Wandlitz

Wohnen am Wasser - Exklusives Architektenhaus in traumhafter Seelage!



Objekt-Nr. OM-462911

Villa

Verkauf: **1.495.000 €**

Ansprechpartner:
Michel Gläser

16348 Wandlitz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2023	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

Direkt am Stolzenhagener See in Wandlitz erwartet Sie ein außergewöhnliches Architektenhaus mit ca. 30 m eigener Wasserfront. Nur wenige Schritte trennen Sie vom eigenen Steg und dem ersten Sprung ins Wasser. Eine Lage, die heute kaum noch realisierbar ist – und genau das macht dieses Angebot so besonders.

Das Besondere: Wasserlage, die heute kaum noch verfügbar ist

- * ca. 1.121 m² Grundstück + zusätzlicher Seeanteil
- * direkter Zugang zum Wasser mit eigenem Bootssteg
- * unverbaubarer Blick über den See
- * Ruhe und Privatsphäre
- * nur ca. 35–40 Minuten bis Berlin Mitte

Erbbaurecht – der entscheidende Vorteil

Diese Immobilie bietet Ihnen Zugang zu einer der besten Wasserlagen der Region – ohne den sonst üblichen Kaufpreis für das Grundstück.

Das bedeutet konkret:

- * Deutlich geringerer Angebotspreis, da das Grundstück nicht gekauft werden muss
- * Stattdessen: planbare monatliche Erbbaupacht (1.576,80 €)
- * zusätzliche Stegpacht: 1.418 € jährlich

Der entscheidende Unterschied:

Bei vergleichbaren Wassergrundstücken fließt oft ein erheblicher Teil des Kapitals in den Boden.

Hier investieren Sie gezielt in die Immobilie – und behalten finanziellen Spielraum für andere Investments.

In ähnlichen Preisregionen finden sich häufig Eigentumswohnungen in Berlin –

mit vergleichbaren monatlichen Belastungen, aber ohne Wasserlage, Privatsphäre oder Grundstücksnutzung.

Langfristig sicher & gut finanzierbar

- * Restlaufzeit Erbbaurecht: ca. 94 Jahre
- * Verlängerung mehrfach möglich
- * Finanzierung bis ca. 60 % des Kaufpreises darstellbar (bonitätsabhängig)
- * uneingeschränkter Wiederverkauf möglich * ein späterer Kauf des Grundstücks ist durchaus denkbar, liegt jedoch allein im Ermessen der Gemeinde

Fazit:

Ein Modell, das exklusive Lage + finanzielle Flexibilität verbindet.

Ausstattung

Modernes Wohnen auf höchstem Niveau

- * ca. 200 m² Wohnfläche + großzügige Doppelgarage

- * Baujahr 2023 – klare, zeitlose Bauhaus-Architektur
- * bodentiefe Fenster & fließender Übergang zum Wasser
- * hochwertige Küche mit Miele-Geräten & Kochinsel
- * 4 Schlafzimmer + zusätzlicher Raum (Büro/Gast/Hobby)
- * Luft-Wärmepumpe, Kühlung, Smart-Home-Elemente
- * Alarmanlage, Wallbox, hochwertige Ausstattung im gesamten Haus * und vieles mehr - fordern Sie gern das umfangreiche Exposee an

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Für wen ist dieses Haus ideal?

- * Käufer, die Wasserlage wirklich leben wollen
- * Familien mit Anspruch an Ruhe & Qualität
- * Menschen, die Kapital bewusst einsetzen möchten
- * Käufer, die etwas suchen, das es kaum noch gibt

Besichtigung & Kontakt

Ein Haus wie dieses erklärt man nicht vollständig im Exposé – man muss es erleben.

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ein Eigenkapitalnachweis oder eine Finanzierungsbestätigung wird vor Besichtigung erbeten.

Lage

Natur trifft Stadtnähe

Wandlitz gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Berliner Umland:

- * Seen, Wälder und Naturpark Barnim direkt vor der Tür
- * gewachsene, hochwertige Nachbarschaft
- * schnelle Anbindung nach Berlin (A11, S-Bahn & Regionalbahn)
- * alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

