

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wandlitz

Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Baugrundstück, PV-Anlage und großem Potenzial



Objekt-Nr. OM-467641

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:
Arkadiusz Pilsak

Akazienallee 10c
16348 Wandlitz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	2.137,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	540,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	810,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Wohn- und Gewerbeimmobilie mit zusätzlichem Baugrundstück, 30 kWp Photovoltaikanlage und vielseitigem Nutzungspotenzial

Diese besondere Immobilie vereint großzügiges Wohnen, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, energetische Unabhängigkeit und attraktives Entwicklungspotenzial auf einem insgesamt ca. 2.137 m² großen Grundstück.

Das Anwesen besteht aus zwei zusammenhängenden Grundstücken. Ein besonderes Highlight ist das zweite im Kaufpreis enthaltene Baugrundstück, das zusätzliche Möglichkeiten für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses bietet (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und der geltenden Bebauungsvorschriften). Dadurch eignet sich die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Investoren und Käufer mit langfristigen Zukunftsplänen.

Das Wohnhaus wurde 1985 errichtet und überzeugt durch seine außergewöhnliche Raumaufteilung sowie die flexible Nutzbarkeit.

Herzstück des Hauses ist der beeindruckende im Obergeschoss offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und einer Fläche von ca. 140 m². Die Deckenhöhe von rund 3,30 m sorgt für ein außergewöhnliches Raumgefühl und verleiht dem Wohnbereich eine repräsentative Atmosphäre mit Loft-Charakter.

Das Erdgeschoss wurde als eigenständige Wohneinheit ausgebaut und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, zwei Familien oder die Nutzung als separater Wohnbereich für Gäste oder erwachsene Kinder.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Gästezimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Ergänzt wird diese Ebene durch einen großzügigen Gewerbebereich.

Die vorhandene Gewerbefläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie kann weiterhin als Gewerbeeinheit genutzt werden, eignet sich jedoch ebenso für Büros, Praxisräume, Ateliers, Dienstleistungsbetriebe oder andere gewerbliche Konzepte. Darüber hinaus bietet dieser Bereich Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, wodurch sich die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie nochmals erweitern.

Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach macht das Objekt besonders interessant für Selbstständige, Handwerksbetriebe, Freiberufler und Unternehmer.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Energieversorgung. Die leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 30 kWp sowie die vorhandenen Stromspeicher ermöglichen eine hohe energetische Unabhängigkeit und tragen zur nachhaltigen Senkung der Energiekosten bei. Die Anlage bietet zusätzlich wirtschaftliche Vorteile durch die Nutzung und Einspeisung des erzeugten Stroms.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Der hohe Keller mit Tageslichtfenstern stellt eine wertvolle zusätzliche Nutzfläche dar und eignet sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Lagerfläche, Werkstatt, Büro oder Freizeitbereich.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport sowie mehr als sechs Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, Gewerbeflächen, Ausbaureserven, moderner Energietechnik und zusätzlichem Baugrundstück. Ob als Mehrgenerationenhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Unternehmensstandort oder langfristige Kapitalanlage – dieses Anwesen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt durch seine außergewöhnliche Flexibilität sowie sein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

- * Baujahr 1985
- * Großzügige Raumaufteilung
- * Offener Wohn- und Essbereich ca. 140 m²

- * Deckenhöhe ca. 3,30 m
- * Voll unterkellert
- * Tageslichtkeller
- * Eigenständige Wohneinheit im Obergeschoss
- * Drei Gästezimmer im Erdgeschoss
- * Küche und Badezimmer im Erdgeschoss
- * Flexible Gewerbefläche im Erdgeschoss
- * Werkstatt / Gewerbeeinheit mit Umnutzungspotenzial (Wohnnutzung möglich)
- * Gasheizung
- * Photovoltaikanlage ca. 30 kWp
- * Stromspeicher vorhanden
- * Hohe Energieautarkie / Eigenstromnutzung
- * Ca. 2.137 m² Grundstück (2 Flurstücke)
- * Zweites Baugrundstück im Kaufpreis enthalten
- * Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses (genehmigungsabhängig)
- * Carport
- * Mehr als 6 Stellplätze

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Wandlitz, einer der beliebtesten Wohngegenden im nördlichen Berliner Umland. Die Gemeinde steht für eine hohe Lebensqualität, naturnahes Wohnen und eine hervorragende Infrastruktur – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof befindet sich nur etwa 200 Meter von der Immobilie entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen nach Berlin, sodass die Hauptstadt in rund 20 Minuten erreicht werden kann. Damit eignet sich die Lage ideal für Berufspendler, die die Vorteile des Wohnens im Grünen mit einer schnellen Anbindung an die Metropole verbinden möchten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Supermärkte, Discounter und Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ebenso stehen Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien sowie Tankstellen in kurzer Entfernung zur Verfügung. Die hervorragende Nahversorgung ermöglicht kurze Wege und einen komfortablen Alltag.

Auch Familien profitieren von der Lage. Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in der Umgebung und sind schnell erreichbar.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zu den zahlreichen Seen und Waldgebieten der Region. Wandlitz ist weit über die Grenzen Brandenburgs hinaus für seine reizvolle Seenlandschaft bekannt. Die umliegenden Badeseen, Wanderwege, Radstrecken und ausgedehnten Wälder bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Die Lage verbindet somit auf ideale Weise Natur, Erholung und Alltagskomfort. Während die grüne Umgebung für Ruhe und Lebensqualität sorgt, gewährleisten die ausgezeichnete Infrastruktur und die schnelle Anbindung an Berlin eine hohe Attraktivität für Familien, Berufspendler, Selbstständige und Investoren.

Wandlitz gehört seit Jahren zu den gefragtesten Wohnstandorten im Berliner Umland und profitiert von einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und der unmittelbaren Nähe zur Hauptstadt macht diesen Standort besonders attraktiv und zukunftssicher.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,86 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



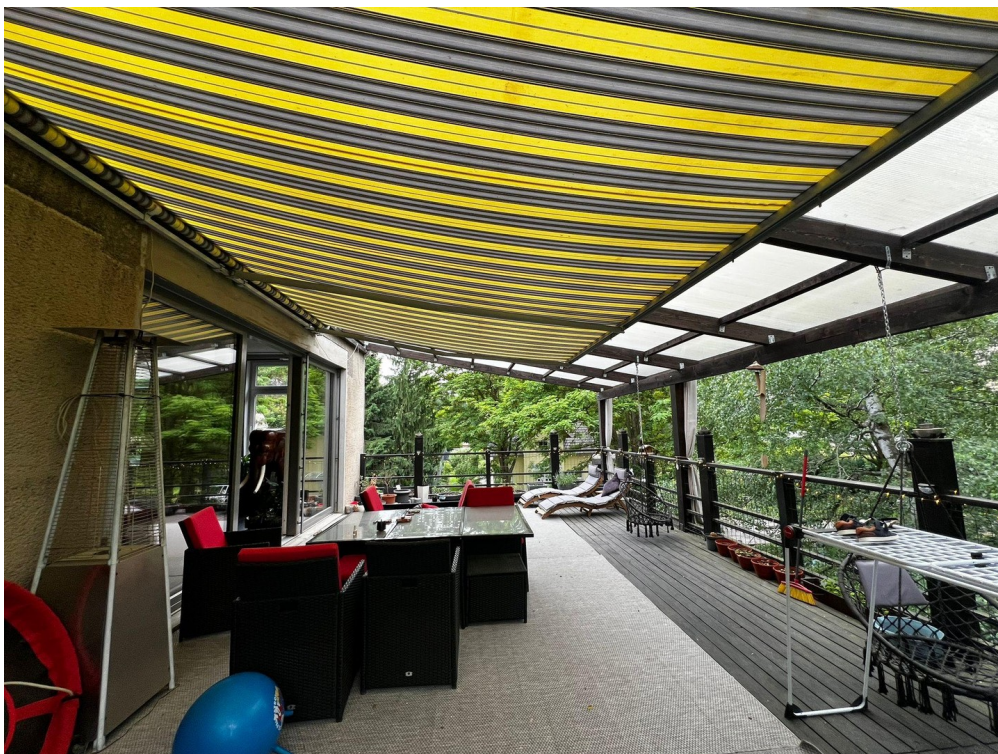
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

