



STILVOLLES UND GEMÜTLICHES EINFAMILIENHAUS

mit Einbauküche, Werkstatt, separatem Gästezimmer, parkähnlichem Garten u.v.m.: Ruhig und bahnhofsnahe in Wandlitz



HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44

r.lindenau@trendyimmo.de

Als Ihr Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen dieses stilvolle Einfamilienhaus mit einem traumhaft schönen Parkgrundstück in Wandlitz vorstellen dürfen.





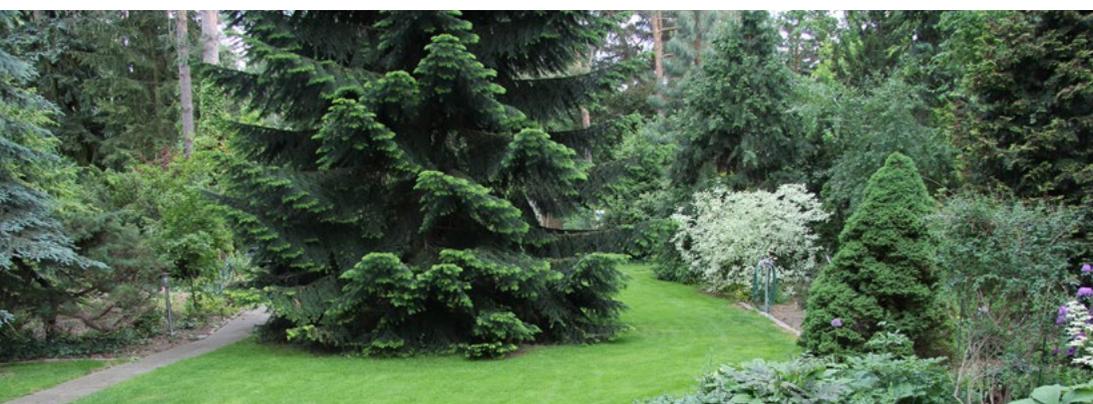
Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen die Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang.

Probieren Sie es aus und stellen Sie uns Ihre Fragen!



<https://bit.ly/tdy-einfamilienhaus-wandlitz>





- 5 trendyGRÜNDE
- 6 trendyFAKTEN
- 7 trendySTATEMENT
- 9 trendyGRUNDRISS
- 14 trendyAUSSTATTUNG
- 20 trendyGRUNDSTÜCK
- 28 trendyLAGE
- 30 trendyIMMOBILIENVERKAUF
- 31 trendyKONTAKT
- 32 trendyAGB



trendyGRÜNDE

- **GEMÜTLICHER WOHNBEREICH** mit viel Licht, wundervollem Ausblick in den Garten
- **OFFENE WOHNKÜCHE** inkl. Einbauküche mit Geschirrspüler, Ofen und Herd
- **MEDITERRANES MASTERBAD** mit viel Platz inkl. Dusche und Waschtisch
- **EFFIZIENTE RAUMGESTALTUNG** mit Fokus auf großen Zimmern und viel Licht in den Räumen
- **GÄSTEFREUNDLICHKEIT:** Separates Gästehäuschen mit eigener Terrasse im Garten
- **VIEL STAURAUM:** Kellerraum, Dachboden, Werkstatt und Lagerfläche im Garten
- **PARKÄHNLICHER GARTEN** mit stilvoll angelegten Beeten und weitläufiger, gepflegter Rasenfläche
- **PLATZ FÜR IHR FAHRZEUG:** Überdachter Carport sowie weitere Stellplätze vor dem Grundstück
- **KINDERGÄRTEN, SCHULEN, RESTAURANTS, ÄRZTE UND BAHNHOF** schnell erreichbar
- **GUTE ANBINDUNG:** Bahnhof Wandlitz, Busse und die A11 in direkter Umgebung
- **ENTSPANNT EINKAUFEN:** EDEKA, LIDL, ROSSMANN und ALDI in der Nachbarschaft
- **NATURNAH UND SPORTLICH:** Rund drei Minuten Fußweg bis zu Wäldern und Feldern

Kaufpreis	599.000,00 €	Terrasse	Terrasse/Gartenterrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.	Stellplatz	Carport
Immobilientyp	Freistehendes Einfamilienhaus	Einbauküche	Ja
Postleitzahl	16348	Dachboden	Ja
Ort	Wandlitz	Keller	Ja
Etagen	2	Baujahr	2003
Wohnfläche	100,00 m ²	Heizungsart	Fußbodenheizung
Wohn-/Nutzfläche	116,13 m ²	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.377,00 m ²	Energieausweis	Wird nachgereicht
Zimmer	4	Energieklasse	Wird nachgereicht
Schlafzimmer	3	Endenergiebedarf	Wird nachgereicht
Bäder	1	Weiteres Detail	Fußbodenheizung im EG



trendySTATEMENT

Das stilvolle Einfamilienhaus wurde 2003 in einem authentisch gewachsenen und außergewöhnlich ruhigen Einfamilienhausviertel von Wandlitz errichtet. Das wundervolle Parkgrundstück mit Südost-Garten liegt an einer ruhigen Anliegerstraße, so dass Sie Ihre erholsame Ruhe nach Ihrem Feierabend genießen. Gleichzeitig erwartet Sie eine gute Infrastruktur im Umfeld.

Der liebevoll angelegte und innig gepflegte Garten zeigt sich großzügig und einladend. Die nach Süden hin ausgerichtete Rasenfläche wird gesäumt von erhabenem Baumbestand und hübsch gestalteten Blumenbeeten. Hohe und blickdichte Hecken umgeben das große Grundstück. Hier genießen Sie Ihre Privatsphäre in vollen Zügen. Ihr Fahrzeug stellen Sie auf Ihrem Grundstück unter einem Carport ab.

Ein gepflasterter Weg führt entlang der weiten Rasenfläche hinauf zum Wohnhaus. Gegenüber dem Haus befindet sich eine geräumige Werkstatt, in der Sie Ihr Werkzeug, Ihre Fahrräder und weitere Utensilien verstauen. Neben der Werkstatt erwartet Sie ein Gästezimmer. Das Gästezimmer verfügt über einen eigenen Stromanschluss und bietet viel Platz für zwei Betten, Schränke und mehr.

Durch die Eingangstür des Einfamilienhauses betreten Sie die Diele mit einer Garderobe. Linker Hand gelangen Sie in das Masterbad, das mit einer Dusche, einem WC, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Neben der Badezimmertür führt eine

Holztreppe hinauf in das Obergeschoss. Rechts neben der Eingangstür erwartet Sie das großzügige Wohnzimmer – das Herzstück Ihres Familienzusammenlebens. Weite Fenster schaffen eine herrliche Verbindung zum Garten. Von hier aus betreten Sie Ihre Terrasse und folgen einigen Stufen in den Garten, um es sich hier auch auf der Gartenterrasse bequem zu machen.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich die offene Wohnküche inkl. Einbaumöbeln, Herd, Kochfeld und Geschirrspüler. Im Boden ist eine Luke eingelassen, über die Sie in einen Kellerraum gelangen. Aufgrund der Nähe zur Küche bietet sich der Keller zur kühlen Lagerung von Lebensmitteln an. Gehen Sie durch die Tür im rückwärtigen Teil der Küche, stehen Sie wieder im Flur. Rechter Hand führt eine Tür in ein geräumiges Schlafzimmer. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Folgen Sie der Treppe hinauf in das Obergeschoss, betreten Sie das Durchgangszimmer im Obergeschosses, das als Schlaf- oder auch als Arbeitszimmer genutzt werden könnte. Von diesem Zimmer geht ein weiteres großes Schlafzimmer ab. Beide Räume verfügen über weite Fensterflächen und zeigen sich besonders hell und freundlich.

Die Lage des Einfamilienhauses bietet Paaren, Singles und Familien mit Kind viele Vorteile. Bildungseinrichtungen sind schnell und sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch der Bahnhof Wandlitz sowie verschiedene Geschäfte, Restaurants und Ärzte sind in direkter Umgebung angesiedelt. Rund drei Minuten spazieren Sie, bis Sie Wälder und Felder erreichen.





01	Wohnzimmer	27,53 m ²
02	Schlafzimmer I	13,19 m ²
03	Masterbad	6,10 m ²
04	Küche	5,96 m ²
05	Diele	5,83 m ²
Terrasse (50% von ca. 20,00 m ²)		10,00 m ²
Wohnfläche		68,61 m²
Terrasse (50% von ca. 20,00 m ²)		10,00 m ²
Wohn-/Nutzfläche		78,61 m²

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.



trendyGRUNDRISS OG



01	Schlafzimmer II	12,86 m ²
02	Schlafzimmer III	18,53 m ²
Wohnfläche		31,39 m²

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.



trendyGRUNDRISS KG



Keller	6,13 m ²
Nutzfläche	6,13 m²

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.





Flur



Wohnen/Essen



Küche



Schlafzimmer I



Flur



Masterbad



Schlafzimmer III



Schlafzimmer II





trendyAUSSTATTUNG



BAD

- Modernes Tageslicht-Masterbad mit Dusche, WC, Waschtisch und Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer



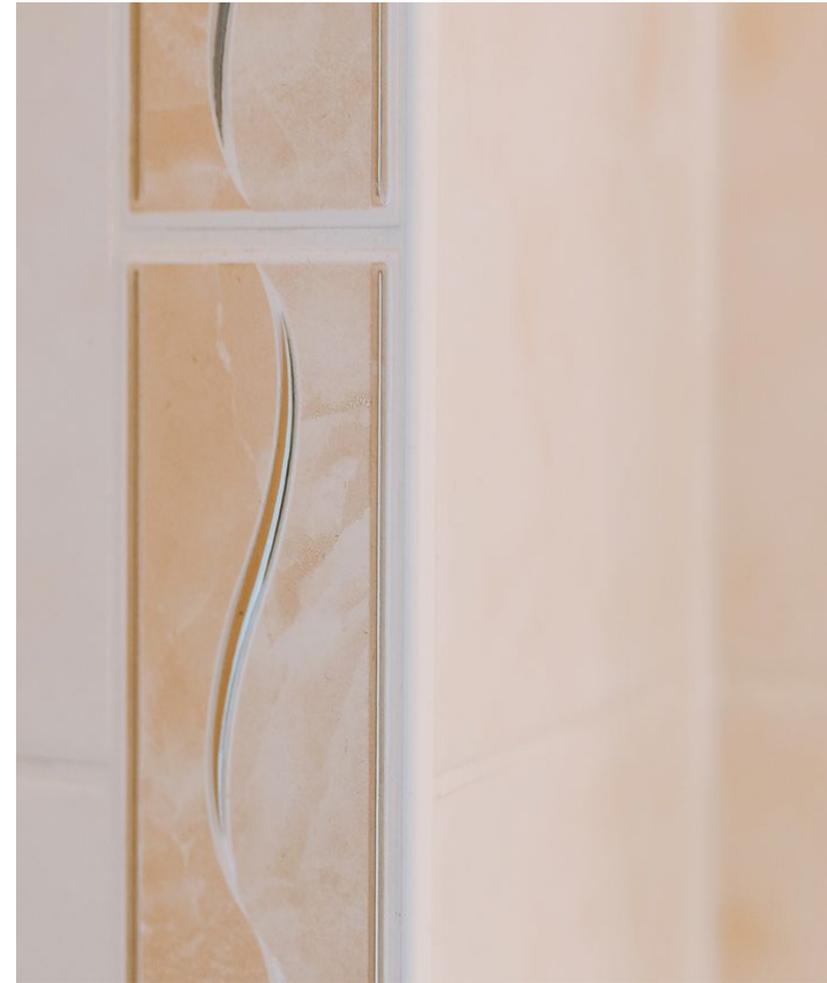
BÖDEN

- Laminat: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer EG, gesamtes OG
- Fliesenboden: Flur, Bad
- Massivholztreppe mit Holzgeländer



DECKENHÖHEN

- Erdgeschoss: ca. 2,54 m
- Dachgeschoss: ca. 2,44 m





EINBAUKÜCHE

- Offene Wohnküche mit Fenster zum Garten
- Inkl. Waschtisch, Geschirrspüler, Herd und Kochfeld

FENSTER

- Doppelt verglaste Isolierglas-Fenster
- z. T. Fliegenschutzgitter/Plissees vorhanden
- Fensterbänke aus Granit (außen) und Marmor (innen)
- Vier Dachflächenfenster im OG





GARTEN

- Wundervolles Parkgrundstück mit liebevoll angelegten Beeten, und erhabenem Baumbestand
- Werkstatt und Gästehaus auf dem Grundstück
- Große Gartenterrasse vor dem Haus, Terrasse direkt am Haus und weitere Terrasse am Gästezimmer
- Carport inkl. Beleuchtung mit Platz für ein Fahrzeug am Grundstückseingang
- Viel Privatsphäre dank hoher Hecken zu den Nachbarn
- Wasserfreies WC-Häuschen mit Handwaschbecken und Fenster
- Gepflasterte Wege vom Eingangstor und Carport bis zur Hauseingangstür
- Durch Zaun abgetrennter Gartenbereich für Ihre Mülltonnen
- Holzzaun mit Steinfundament und -säulen zur Straße
- Mehrere Wasseranschlüsse im gesamten Garten
- Beleuchtung am Eingangstor
- Holzlager hinter überdachtem Unterstand
- Solardusche und Kompost im Garten
- Gepflegte Rasenfläche in sattem Grün



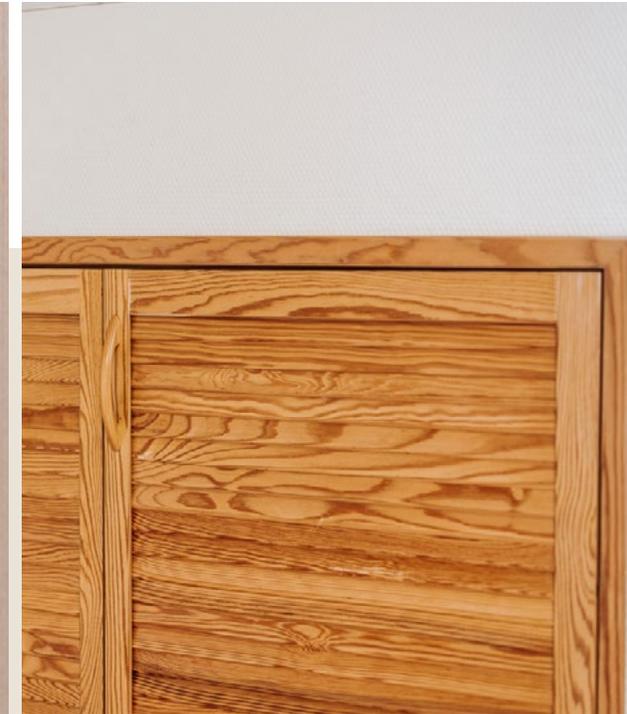
GÄSTEHAUS

- Gemütliches Gästehaus mit einem großen Raum
- Teil-überdachte Gartenterrasse
- Mit zwei großen Fenstern
- Derzeit mit zwei Schlafplätzen



HEIZUNG

- Gasbrennwerttherme der Fa. JUNKERS
- Wandhängende Heizkörper im OG und Badezimmer
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im EG



STAUHAUS

- Kaltdachboden
- Keller
- Werkstatt
- Überdachtes Gartenhaus
- Einbauschränke im OG



TERRASSEN

- Terrasse direkt am Haus
- Gartenterrasse südöstlich des Hauses
- Teil-überdachte Terrasse am Gästehaus

TÜREN

- Weiß furnierte Holztüren
- Teilw. mit Glaseinsatz
- Terrassentür vom Wohnzimmer auf die Terrasse
- Hauseingangstür als Sicherheitstür mit Glaseinsatz

WÄNDE UND DECKEN

- Verschiedene Tapeten: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer EG
- Strukturvlies tapete: Flur EG, gesamtes OG
- Wandfliesen: Bad, Küche

WEITERE DETAILS

- Gegensprechanlage auf beiden Etagen

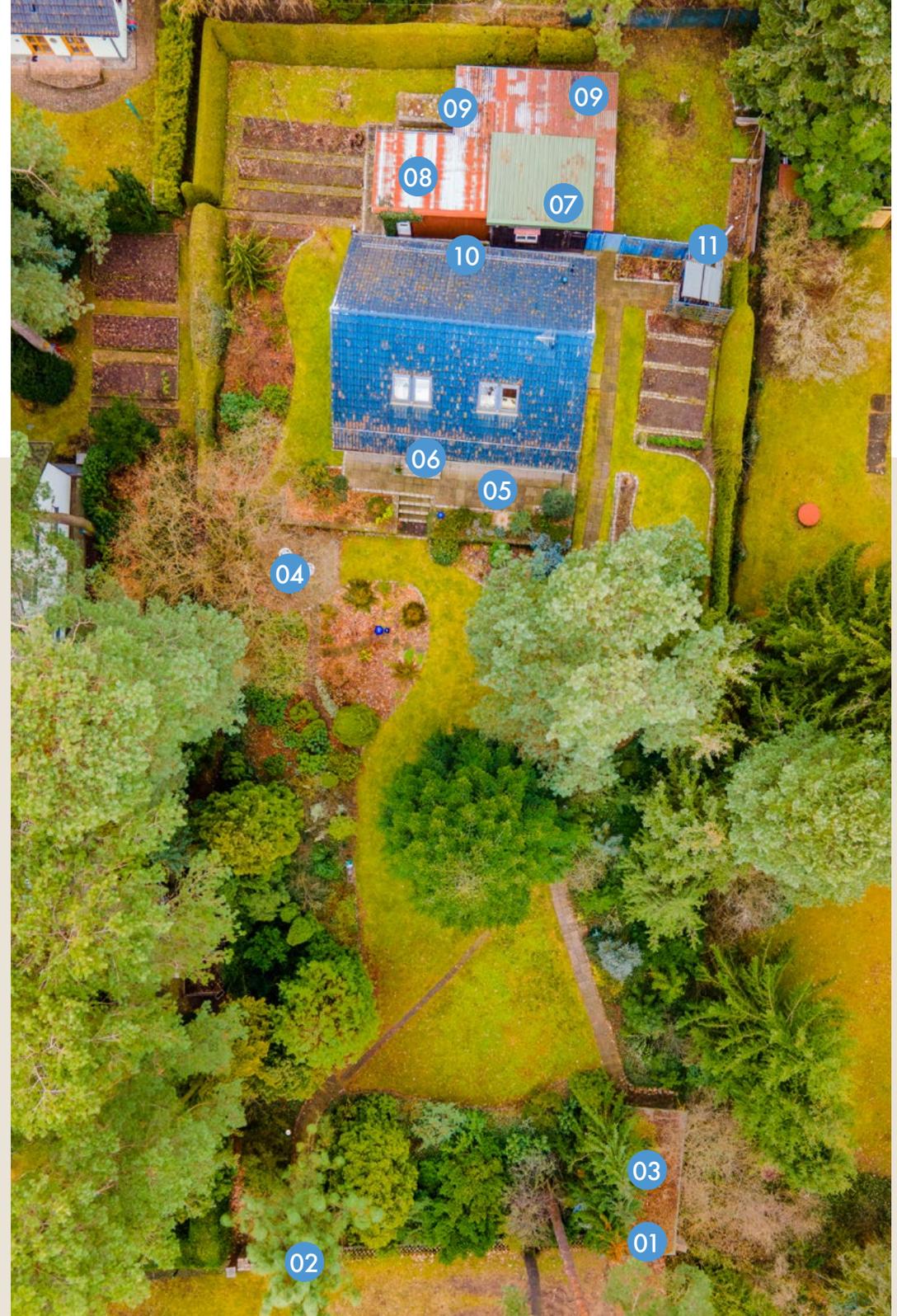






trendyGRUNDSTÜCK

- 01 Zufahrt
- 02 Eingangstor
- 03 Carport
- 04 Gartenterrasse
- 05 Terrasse am Haus
- 06 Hauseingang
- 07 Werkstatt
- 08 Gästehäuschen mit Terrasse
- 09 Sitzecke
- 10 Solardusche
- 11 Unterstand für Gartenutensilien





Das komplett umzäunte Grundstück wird entlang des Zauns von dichten Hecken gesäumt, die als Sichtschutz zur Straße und in Richtung Ihrer zukünftigen Nachbarn fungieren und damit für Ihre Privatsphäre sorgen. Von der Straße aus parken Sie Ihr Fahrzeug auf der rechten Seite unter einem Carport. Ein gepflasterter Weg führt von dem Carport und dem Eingangstor entlang der Rasenfläche hinauf zu dem Einfamilienhaus.

Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet. Erhabener Baumbestand und liebevoll angelegten Beete prägen das Grundstück. Auf der Gartenterrasse auf der linken Seite des Weges genießen Sie an warmen Sommertagen die Sonnenstrahlen nach getaner Arbeit. Von dem Sitzbereich führen einige Steinstufen hinauf zu einer weiteren Terrasse. Hier entspannen Sie unter dem Licht der Außenbeleuchtung und lesen ein gutes Buch oder verbringen die Zeit mit Ihrer Familie bei verschiedenen Gesellschaftsspielen.

Gegenüber der Hauseingangstür befinden sich eine Werkstatt und ein Gästezimmer in einem separaten Gebäude. Hinter dem Gästezimmer erwartet Sie eine weitere gemütliche Terrasse. Von hier aus beobachten Sie traumhafte Sonnenuntergänge und geben Sie ganz Ihren Gedanken und Träumen hin.

Neben der Werkstatt wurde ein Zaun gezogen. Hinter diesem befinden sich der Müllplatz und ein überdachter Unterstand für Gartengeräte, Sonnenliegen, Rasenmäher und weitere Utensilien. Hinter der Werkstatt bietet der Dachvorsprung Platz für ein Holzlager.

In diesem separaten Gartenteil wurde eine Solardusche errichtet. Hier kühlen Sie sich an warmen Sommertagen ab oder waschen Sie die Erde nach getaner Gartenarbeit. Vor dem separaten Gartenteil wurde eine wasserfreie WC-Häuschen mit Fenster und Handwaschbecken errichtet.







trendyEINKAUFEN

Verschiedene Lebensmittelmärkte und -discounter erwarten Sie in Wandlitz. Bis zu EDEKA, LIDL, ALDI und dem Drogeriemarkt ROSSMANN fahren Sie mit dem Auto nur rund fünf Minuten. Die nächste Kaufland-Filiale ist etwa 28 Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt und befindet sich in Berlin-Buch. Der Großmarkt bietet Ihnen neben Lebensmitteln und Drogerieartikeln ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen.

Für Mode- und Technikeinkäufe fahren Sie z. B. in das Rathaus-Center in Berlin-Pankow. Auf drei Ebenen sind rund 80 Geschäfte vertreten. So u. a. C&A, Christ, Deichmann, Douglas, ESPRIT und Tchibo.

Der Bioladen Wandlitz bietet frisches Fleisch, regionales Obst und Gemüse, Gewürze, Milchprodukte, frisches Brot sowie Kaffee und Kuchen an. Auch weitere Hofläden und Imkereien in der Umgebung begeistern mit verschiedenen Bioprodukten und köstlichen, regionalen Erzeugnissen aller Art.





trendyANBINDUNG



Mit dem Fahrrad fahren Sie in nur rund drei Minuten bis zum Bahnhof Wandlitzsee. Von hier aus fährt Sie die Regionalbahn RB27 u. a. schnell und direkt bis nach Berlin-Gesundbrunnen, Basdorf und Klosterfelde. Die hier haltenden Busse der Linie 897, 902 und 909 bringen Sie zum S-Bahnhof Bernau, Marienwerder, Ruhlsdorf, Darnowitz und zu vielen weiteren Ortschaften.

Ebenfalls gut angebunden wohnen Sie in Wandlitz als Autofahrer. Bis zur Auffahrt A11 Auffahrt Wandlitz benötigen Sie rund elf Minuten. Von hier aus erreichen Sie selbst den Flughafen BER in weniger als einer Stunde. Über die B109 und die A114 gelangen Sie innerhalb von etwa 45 Minuten zum Alexanderplatz. Die Fahrt zum Kurfürstendamm dauert eine knappe Stunde.

Innerhalb von Wandlitz bewegen Sie sich bequem mit dem Fahrrad. Ruhige Straßen und verhältnismäßig wenig Verkehr sorgen für entspannte Fahrratouren.



trendyFAMILIENFREUNDLICHKEIT

Den Montessori-Kindergarten erreichen Sie mit dem Fahrrad in rund drei Minuten. Alternativ besuchen Ihre Kinder die Kita Pusteblume, die eine vier-minütige Fahrradtour von Ihrem zukünftigen Zuhause entfernt ist. Kommt Ihr Kind in die Schule, benötigt es bis zur Grundschule Wandlitz und dem Gymnasium Wandlitz rund fünf bis sieben Minuten auf dem Fahrrad.

An warmen Tagen verbringen Sie mit Ihren Liebsten die freie Zeit am und im Wasser. Hier bieten sich die Badestellen am Wandlitzsee und am Liepnitzsee an. Für sportlich Interessierte gibt es in und um Wandlitz ein breites Angebot an verschiedenen Vereinssportarten, so u. a. Fußball, Segeln, Handball, Tischtennis und Kegeln.

Darüber hinaus locken schier endlose und wunderschöne Rad-, Wander- und Joggingstrecken in den Wäldern und entlang der zahlreichen Seen. Hier genießen Sie die Natur in vollen Zügen und betreiben ungestört und in Ruhe Ihren Lieblingssport.





trendyNATUREERLEBNISSE

Inmitten des Naturparks Barnim bietet die Umgebung von Wandlitz, nördlich von Berlin, eine Vielzahl an wundervollen Ausflugszielen. Den weitläufigen Naturpark definieren weite Wälder, Moore und Seen. Eine Vielzahl an verschiedenen Wander- und Radwegen entlang des Wassers oder zwischen den bunt blühenden und gut duftenden Blumen lassen die Herzen von Naturliebhabern höher schlagen und bieten viel Abwechslung.

Auch die Tierwelt hat im Naturpark Barnim einiges zu bieten. So beobachten Sie auf Ihren Radtouren verschiedene Vogelarten wie den Fischadler, den Eisvogel oder den Brachpieper. Auf Wanderungen entlang der Seeufer bestaunen Sie das Werk von Elbebibern. Mit etwas Glück beobachten Sie auf Ihren Ausflügen Fischotter, Kammolche und verschiedene Schmetterlingsarten.





trendyLAGE



IMMOBILIE

EINKAUFEN

- 01 EDEKA
- 02 Lidl
- 03 Penny
- 04 ROSSMANN

KITA

- 05 Kita Pustebume
- 06 Montessori-Kindergarten

BILDUNG

- 07 Gymnasium Wandlitz
- 08 Grundschule Wandlitz

FREIZEIT

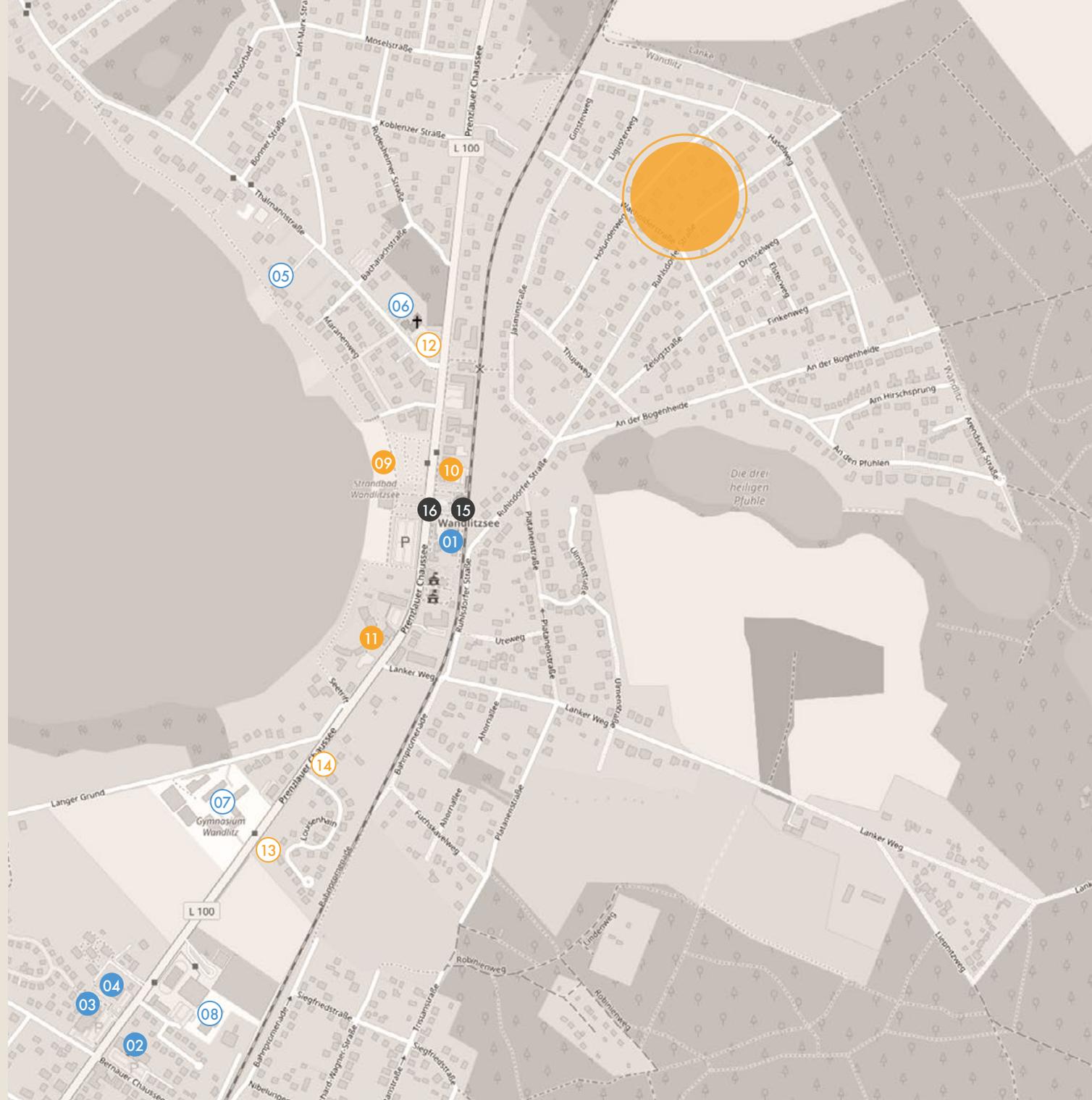
- 09 Strandbad Wandlitzsee
- 10 Ristorante alle Fontana
- 11 Steakhouse El Gaucho

GESUNDHEIT

- 12 Apotheke
- 13 Zahnarztpraxis
- 14 Allgemeinmedizin

ANBINDUNG

- 15 Bahnhof Wandlitzsee
- 16 Busse 897, 902, 909









ANSPRECHPARTNER

HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44
r.lindenau@trendyimmo.de

Inhaber
Michael Feike

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

PROVISION

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH / stock.adobe.com /
Karte: openstreetmap.org

WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

EIGENTÜMERANGABEN

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

DOPPELTÄTIGKEIT

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

HAFTUNGSBEGRENZUNG

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Ver-

halten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

VERJÄHRUNG

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

GERICHTSSTAND

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

VERBRAUCHERSCHLICHTUNGSSTELLE

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

