

Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

# Ein Haus - das sein Herz wieder öffnen möchte

Objektnummer: 25412030



KAUFPREIS: 289.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 782 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25412030
Wohnfläche	ca. 78,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	289.900 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	299.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.09.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Handelsblatt  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN

ivd

WIR BILDEN AUS  
2024

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

**Gute Gründe sich für VON POLL IMMOBILIEN zu entscheiden**

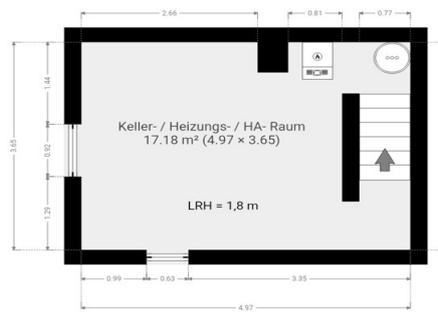
- ✓ Professionelle, kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
- ✓ Ausgezeichnete Kompetenz
- ✓ Weitreichendes Netzwerk
- ✓ Internationale Präsenz

**32 x**  
in Berlin und Brandenburg vertreten

Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Bernau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com







DIE DR.-ING. BÜRGER UG LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf**

## Ein erster Eindruck

In einer besonders grünen und familienfreundlichen Wohngegend von Basdorf wartet dieses charmante Häuschen aus dem Jahr 1938 auf neue Besitzer, die es mit Leben füllen und nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit einer Wohnfläche von ca. 78,8 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 782 m<sup>2</sup> bietet es ideale Voraussetzungen für kleine Familien oder Paare, die sich ihren Wohntraum verwirklichen wollen.

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde das Haus umfassend modernisiert. So erhielt es ein neues, gedämmtes Dach, Fenster mit Rollläden sowie ein gefliestes Badezimmer. Auch die Fassade wurde frisch verputzt, und eine gemütliche Terrasse mit Fliesen und Überdachung lädt seitdem zum Verweilen ein. Zudem wurde ein praktischer Anbau geschaffen, der über ein WC mit Dusche und einen separaten Zugang verfügt, perfekt geeignet für Gäste, Hobbyraum oder als Homeoffice.

Im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Teilkeller, der als Heizraum und Werkstatt dient. Das Dachgeschoss verfügt über zwei Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf- und Kinderzimmer eignen. Das voll erschlossene Grundstück (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom) begeistert mit viel Platz, altem Baumbestand und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Eine zusätzliche Einfahrt eröffnet besonders Selbständigen praktische Optionen, etwa als Park- oder Ladefläche im hinteren Grundstücksbereich. Nach einem längeren Leerstand wartet das Haus darauf, liebevoll renoviert zu werden. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick kann hier ein idyllisches Zuhause entstehen, das Geborgenheit und Freiraum gleichermaßen bietet.

Ein Häuschen mit Herz, eingebettet in eine grüne Nachbarschaft, das mit neuer Energie zu einem behaglichen Familiennest oder einem entspannten Altersruhesitz werden kann.

Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Ausstattung und Details

- massives Einfamilienhaus
- Teilkeller
- erschlossen mit Wasser/Abwasser, Strom und Gas, Telekom
- zusätzliches Zimmer mit Toilette von außen begehbar
- Dusch- und / Wannenbad
- Terrasse
- 2 Einfahrten

**Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wandlitz liegt im Herzen des rund 750 km<sup>2</sup> großen Naturparks Barnim und erfreut sich dank ihrer seen- und waldreichen Umgebung großer Beliebtheit. Nur etwa 30 Kilometer nördlich von Berlin gelegen, gehört sie zum attraktiven „Speckgürtel“ der Hauptstadt.

Der Ortsteil Basdorf mit ca. 5.800 Einwohnern ist umgeben von idyllischen Seen. Der Wandlitzer See und der Stolzenhagener See sind in nur 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten perfekte Möglichkeiten für erholsame Stunden am Wasser.

Die Infrastruktur in Basdorf ist hervorragend: Die Heidekrautbahn (RB27) verbindet den Ort im Stundentakt mit Berlin und weiteren Ausflugszielen im nördlichen Umland. Über die benachbarten Orte Wandlitz und Klosterfelde bestehen zusätzliche Zustiegsmöglichkeiten. Dank der Bundesstraßen L100 und B273 sowie der Autobahnanschlüsse A10 und A11 erreichen Sie die Berliner Innenstadt schnell und bequem.

In Wandlitz finden Sie alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten und Apotheken über Allgemein- und Fachärzte bis hin zu vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen in der Umgebung sorgen zudem für eine hohe Lebensqualität und ein rundum angenehmes Wohnumfeld.

**Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 299.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25412030 - 16348 Wandlitz OT Basdorf – Basdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)